

# ふぉあ・すまいる No.25

欠陥住宅被害全国連絡協議会（欠陥住宅全国ネット）

2011年4月30日 発行

代表幹事 伊藤 學

幹事長 吉岡 和弘

事務局長 河合 敏男

〒164-0011 東京都中野区中央2-29-6-101

河合敏男法律事務所

TEL 03-5348-7531 FAX 03-5348-7530



<http://www.kekkan.net/>

欠陥住宅全国ネット第29回北九州大会（2010年12月4日～5日開催）の報告集をお届けします。宮澤健二教授の特別講演や、「勝つための準備書面」についてのリレートークなど盛りだくさんとなっています。

次回30回は神戸で、2011年5月28日～29日に開催されます。皆さん、是非ご参加下さい。

## 今号の目次

	ページ
◆欠陥住宅被害全国連絡協議会（全国ネット）北九州大会	
基調報告 吉岡 和弘（弁護士・仙台）	2
◆被害者の発言 欠陥住宅事件報告 小倉知子（弁護士・北九州）	4
◆特別講演 宮澤健二工学院大学教授による「木造住宅の耐震性と欠陥問題」 石黒一郎（堺市）	6
◆勝つための準備書面を考える	
I 問題判決の事例紹介	
① 別府マンション事件の上告受理申立理由書の特徴 幸田雅弘（弁護士・福岡）	8
② 補修方法についての判決 吉岡和弘（弁護士・仙台）	9
③ 鉄骨ラーメン構造3階建て建物の溶接欠陥の瑕疵を否定した事案 河合敏男（弁護士・東京）	12
II リレートークと議論	
司会者 三浦直樹（弁護士・大阪）	14
発言者 幸田雅弘（弁護士・福岡）／平泉憲一（弁護士・大阪）／河合敏男（弁護士・東京）／ 神崎哲（弁護士・京都）／水谷大太郎（弁護士・愛知）	
◆勝訴判決・和解の報告	
[1] 大屋根造りの伝統的木造住宅の構造的な欠陥が認められた事例 幸田雅弘（弁護士・福岡）	30
[2] 頁岩露出崩壊現象事件 藤本美佐子（弁護士・福岡）	31
[3] サムシング耐震偽装事件 原田恵美子（弁護士・福岡）	34
[4] 最高裁平成22年6月17日判決報告 石川真司（弁護士・愛知）	36
[5] 施行令70条の柱の防火被覆範囲に関する論争事件 神崎 哲（弁護士・京都）	38
[6] 建築主に対する指導義務違反を理由に取締役の責任を認めた判決 石井宏治（弁護士・兵庫）	41
◆日弁連土地住宅部会からの報告	
住宅安全基本法（仮称）の提案 河合敏男（弁護士・東京）	44
◆国土交通省「建築基準法の見直しに関する検討会」について 齋藤拓生（弁護士・仙台）	50
◆全国ネットの新ホームページについて 橋本頼幸（建築士・大阪）	57
◆勝つための鑑定書づくり 簗原信樹（建築士・福岡）	59
◆大会アピール	63
◆事務局だより	83

# 欠陥住宅被害全国連絡協議会(全国ネット)北九州大会

## 基調報告

幹事長 吉岡和弘(仙台)

皆さん、こんにちは。基調報告として、2、3述べてさせていただきます。

### 1 名古屋高裁判決について

前回の京都大会終了直後に、愛知のホテルの耐震偽装事件で建築主事の注意義務違反を認めた名古屋地裁判決(判時2042号33頁)を覆す名古屋高裁平成22年10月29日判決が出ました。同判決は、「建築確認制度は建築士に対する信頼を前提とし、建築士による計画の策定と建築主事による審査の両者が相俟って建築基準に適合しない建築物を建築させないようにする制度であり、建築確認審査は21日間で行うことも併せると、法は、建築主事には審査項目の網羅的な審査は要求しておらず、審査の程度にも自ずから限界があることを前提としているといわざるを得ない。(中略)建築基準関係規定に直接定める審査項目であれば、建築主事は職務上必要な注意義務をもって審査すべきであるが、上記規定が直接定めていない事項については、審査は原則として不要であり、ただ、それらに関連して上記規定に定める審査事項違反となるような重大な影響がもたらされることが明らかな場合において、建築主事が、これを故意又は重過失によって看過したときには注意義務違反となるというべきである。(中略)被控訴人は、建築基準関係規定で具体的に定められた内容だけではなく、「建築物の構造規定」、「Q&A集」、「チェックリスト」、「設計指針」、「審査要領」、「構造計算規準」、「例規集」(原判決15頁から17頁のイを参照)等に記載された内容と適合しているか否かも審査すべき旨主張するが、建築基準関係規定に



直接定められていない事項については、上記図書に記載されているとしても、建築主事が審査をすべき義務ではなく、それらに記載された事項に関連して、上記規定に定める審査事項違反となるような重大な影響がもたらされることが明らかなのにそれを故意又は重過失により看過して確認処分をしたというような特別の場合でない限り、建築主事は責任を負わない。」というものです。

この判決に対しては、以下の点を指摘できるかと思います。

- ・建築確認制度は建築士に対する信頼を前提とあるが、そうした条文も根拠もなく、むしろ同制度は建築士性悪説を前提とした制度であること。
- ・建築確認審査は21日間の短期間とあるが、同時刻内で審査は可能。また実務は中断通知をして審査の時間は確保している。
- ・建築主事には網羅的な審査は要求していない、建築基準関係規定に直接定めなき事項は原則審査不要とあるが、構造設計の審査では、法令・告示のみでは審査困難な場合もあり、客観的・通説的指針や規準を用いて審査をしなければならない実務を看過した判断であり、これでは申

請図書の法適合性の審査をしなくていいというに等しい結論になる。仮に、同判決を前提にしたとしても、本件は「重大な影響がもたらされることが明らかな場合であり」、「故意又は重過失」があったからこそ、0.5を下回ったはずである。

- ・確認審査制度を無意味化するゆゆしき判決というしかない。

## 2 建築基準法の見直し問題

2010年3月8日、国交省内に「建築基準法の見直しに関する検討会」が発足し、確認審査の迅速化、簡素化、厳罰化、適判制度の対象範囲などが議論されていたが、同年10月19日、両論併記でとりまとめされた。今後、実務者などからなる技術検討委員会が設置されて適判の対象範囲を検討するとのこと。この点については、齊藤弁護士から詳細な報告が予定されている。

## 3 裁判所の欠陥容認姿勢を批判していこう

当ネットが立ち上って10年余が経過し、多くの裁判事例が蓄積されてきた。勝訴判決集は第5巻まで発行されたが、他方で被害救済に逆行する判決も相次いでいる。これを突破する方策を私たちは考えなければならない。日弁連では、平成23年1月15日午後から「裁判所は建築基準法を守れ、おかしいぞ裁判所」という視点でシンポジウムを開催する。同シンポでは、裁判所に関与する調停委員、専門委員、鑑定人らの建築基準法令を無視した欠陥容認の意見書や発言を集め、いかに専門家が欠陥容認の酷い見解を述べ、裁判官がこれを真に受けて判決に至るか、その構図を明らかにする予定となっている。当ネットでも同種の取組みをしていこう。

## 4 消費者のための家づくり約款の改訂

日弁連消費者問題対策委員会土地住宅部会が「消費者のための家づくりモデル約款」を改訂し

た。改訂の目玉は瑕疵修補方法の点である。従前、裁判所は、瑕疵補修につき、耐震促進法に基づく補修でいいなどと膏薬ばりの補修で事足りるとする判決をする傾向にあるが、そうであるなら、むしろ、契約時に当時者間の合意内容として建築基準法令等に適合する是正工事を行うことにして裁判所の判断を拘束してはどうかという取り組みである。

同改訂では、「契約の目的物を、設計図書、又は、3条1項の各技術基準に適合させ、瑕疵のない状態に回復させるために必要かつ相当な方法とし、別紙修補方法一覧表に記載がある瑕疵については、同表記載のとおりの方法によることとする。耐震改修促進法に基づく補強方法は修補方法としては採用できないものとする」などと明記している。効果が期待できそうである。

## 5 最後に

以上、今回は、木造住宅の権威であられる工学院大学・宮澤健二先生からのご講演も予定されている。今日と明日、充実した議論が展開されるよう祈念します。

以上

# 被害者の発言

弁護士 小倉 知子 (北九州)

報告日 2010年12月4日

報告者 山上・畑中・小倉 (北九州)、三浦 (大阪)

山田さんの事件は、2008年12月6日の全国ネットでも報告した案件である。前回報告以降、住宅性能保証機構を相手に同月26日訴訟提起したが、本年3月30日思いがけない敗訴判決を受けた。理由として述べるところは、登録業建築者は住宅取得者に対して補償責任を負うとしても、機構が直接補償責任を負うべき根拠は書面上どこにも見あたらない、というものだった。現在2度目の福岡高裁係属中である。

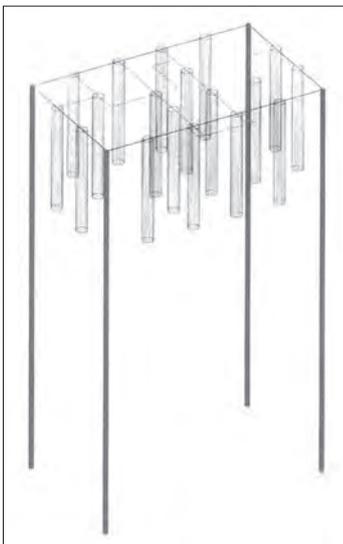
## 1 事案の概要

所 在 福岡県遠賀郡 (北九州市西隣、遠賀川という1級河川に近接した元湿地)  
種類構造 木造2階建て  
1階54.72㎡  
2階54.72㎡  
請負契約 2001年6月18日  
請負金額 1765万円  
完成引渡 2001年10月

## 2 不同沈下の発生と原因

入居直後から不同沈下により内壁等に亀裂が発生。敷地は池に隣接する水田を1メートル程盛土して造成した軟弱地盤。請負業者A社は、基礎工事をB社に下請け発注、B社は本件建物の基礎

を、下左図のように建物四隅を鋼管



支持杭 (16~18メートル) とし、その他を柱状地盤改良 (4.5メートル) にて支持する方法を採用。その結果、柱状地盤改良がいわば建物中央部にぶら下げられたオモリの役割を果たし、建物を中央に向かって引きずりこみ、沈下と建物破壊を進行させた (下図参照)。2002年12月時点ですでに建物中央付近が端部に比して最大40ミリも沈下しており、その後も沈下と破壊が進行した。

## 3 訴訟提起

2004年11月A社に対して、福岡地裁小倉支部に訴訟提起。訴額=約2570万円。当初、契約解除による損賠賠償請求として構成していたが、その後瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求を主位的請求に訴えを変更。訴額を補修費用、慰藉料、調査費用、弁護士費用など約3435万円に拡張。

## 4 A社の倒産と住宅性能保証機構の訴訟参加

訴訟提起後A社が清算手続き中であることが判明したが、B社はA I Uの保険に加入していた関係で、まずB社が補助参加。しかしA I Uの保険は基礎工事自体の補修費用については填補せず、基礎工事の欠陥によって

発生した建物上部の補修費用についてだけ填補するという内容。その後になって住宅性能保証住宅ということに気づき、住宅性能保証機構に訴訟告知、機構は被告側に補助参加した。

「住宅性能保証制度のしおり」には保証金額について以下のように記されている。

免責金額	てん補率
$\text{支払保証金等} = (\text{修補費用} - 10\text{万円}) \times 80\%$	

## 5 住宅性能保証機構の主張

ところが機構は、柱状地盤改良は住宅の構造部分ではないから保証の対象外であるとか、本件は建築基準法施行令38条2項が禁じている異種基礎の併用であるから重過失ある施工方法として免責を主張するなどとして、機構には支払い義務はないと主張。そのため、和解金額で折り合いがつかず、和解は決裂。

## 6 判決

1審判決は2007年10月26日、高裁判決は2008年9月26日なされた。内容は高裁判決は控訴棄却であり、A社の瑕疵担保責任を認め、約2600万円を認めた1審判決が確定。

基礎工事を施工したB社及び住宅性能保証機構に対して、判決認容額に従って請求書を送付したが、B社は訴訟当事者ではないからと支払を拒否、機構は500万円までしか支払に応じられないと回答した。基礎工事を施工したB社に対して、その後債権差押→取立訴訟を提起したが、B社が付保していたA I Uとの保険契約はB社の施行した基礎工事の補修費は担保する内容ではなかったため、上部補修費用相当分1159万円間で和解が成立し受領済みである。機構に対しても、住宅性能保証金請求訴訟を提起した。

## 7 機構との訴訟

住宅性能保証制度の内容が分からないので、訴状では、端的に機構が住宅性能保証をしたことによって、保証金を支払う義務を負うとして、構成。機構は、住宅性能保証制度は、住宅建設業者等が負うべき瑕疵担保責任の履行を補助する制度であって、機構は単にその制度を運営するものにすぎず、機構が保証責任を負担するものではないと反

論。また、機構と住宅取得者との間では、何の契約関係もなく、保証責任は負担しないとも主張。しかし、機構の主張の根拠は、内部規則である「業者登録規則」「住宅性能保証業務規程」などに基づくものであり、住宅取得者には知りようがない。また、住宅瑕疵保証責任保険にしても、保険会社がどこなのか、どのような手続をすれば保険金請求できるのか、住宅取得者は全く分からないことばかりである。そのため、当方は、住宅取得者に必ず交付される「住宅性能保証制度のしおり」(作成者は機構)によって、機構が責任を負うと主張。

住宅性能保証制度の内容についても、求釈明を繰り返したが、正直理解できなかった(多分、裁判所も理解出来ていなかったと思われる)。

1審は、機構が保証の主体となるような規定はないし、そのような記載がある書面もないので、瑕疵担保責任を負わせることは出来ないと判断し、敗訴。

当方が控訴し、1審の「当事者の主張の整理自体が間違っている」と主張した(機構の責任が『瑕疵担保責任である』などとは主張していなかった)。控訴審でも釈明を求めるとともに、機構が保険金・保証金請求手続義務違反を懈怠したとして、不法行為構成を予備的に追加した。

## 8 コメント

大会では当事者である山田さんに発言をいただいた。山田さんは、訴訟提起までも紆余曲折があり、大変苦勞されてきた。子ども2人は、友達を家に呼ぶことが出来ない上、家が傾いているので気持ち悪いということで、夜は、近くの山田さんのご両親の家で寝ていること、傾きの酷さのために、窓を一旦開くと閉められずに、開かずの窓になっていることなどの話を紹介された。欠陥住宅が、単なる経済的問題だけではなく、生活そのものや精神的にも大きな影響があることが参加者によく伝わったと思う。山田さんの「私は家を作るのは失敗しましたが、家族を作ることは成功したと思います」という言葉が印象的であった。

実は、機構相手の訴訟は、裁判所からの和解勧誘により、まもなく解決する見込みである。平成16年から7年間、山田さんの努力に敬意を表したい。

# 特別講演 宮澤健二工学院大学教授による 「木造住宅の耐震性と欠陥問題」

石黒一郎(堺市)



北九州大会からかなりの月日が経ちなかなか正確に当日を再現することが不可能な時期にこの原稿を書いていることをお許しいただきたい。しかし、手元には関西ネット総会の時に購入した宮澤先生編集・制作のDVDがありこれをみると知りたいこと伝えたいことがよくわかる。

北九州大会には宮澤先生の話をお聞きしたくて参加した。残念ながら個人的に懇談する機会は得られなかったが、木造住宅の瑕疵の実例もあり、壁の配置バランスを欠いた木造住宅の地震時の挙動など豊富な実例が目に見える形で紹介され非常に分かりやすかった。

先生は「技術者の職業倫理」という言葉をキーワードに語られていたが、欠陥住宅問題から建築基準法改正を巡る様々な問題についての重要な問題がそこには潜んでいるように感じた。私自身の経験を交えて改めて問題を提起したい。議論をお願いしたい。

建築基準法の基準は到達目標であり、B4一枚の契約書と平面図一枚で住宅は売買されていた。

私に関わった木造3階建ての調査や相談会の

中でわかったことは、多くの住宅は建築士との直接の関わりなく、平面図一枚のみが付けられた契約書で売買されていたという現実だ。構造に関する図面はもちろん、建築確認書も添付されていなかった（添付している場合でも表紙のコピーのみ）。住宅金融公庫の融資を受けた住宅では多少様子は違うが、建築士の直接の関わりがないものが多いという点では同じだと思う。購入者から見ると不動産業の営業の方でも住宅に関わる専門家であり、建築士の存在が意識されることは非常にまれであったと思う。

## 法や告示に明示されていないことは好きにしても良い？

阪神淡路大震災で多くの木造住宅が倒壊したという事実に基づき、建築基準法が改正され、中間検査制度が導入され、平成12年には、木造住宅の接合部の緊結方法や壁の配置基準について具体的なルールが定められた（従前は、釣り合いよい配置、緊結という言葉のみが規定されていた）。その事により、木造住宅の構造上の安全性は飛躍的に良くなった（建築基準法の基準は守られるようになった）。一方で、自由な建築はできなくなったという批判が以降ずっと続いていくことになる。しかし、現場で起こっていたことはもっとひどい状況であった。そもそも基準が定められたのが平成12年5月下旬で、同年6月以降に工事着するものから適用とされたことに無理があった。基準がわからないままスタートしたのである。「建基法不況」と呼ばれた平成19年改正よりもひどい



状況が生じていたのであるが.....。

内容的にもいろんなことが「考え」だされ、窓口や現場での話が行われていくことになった。住宅の中央部分に強い壁を集中。端部の壁を相対的に弱くし偏芯率を0.3以下に抑える。同じ通りに二枚重ねの壁をつくり配置バランスをとる。幅60センチの筋交い壁を耐力壁とする。幅45センチでも耐力壁とするなどなど、基準を守るために基準に書いていないことを活用して、確認や検査を「通過」しようとする。そしてそれを駄目だという側とのやりとりがどれだけ続いたのだろう（D VDのシミュレーションをみるといろんなことが

視覚的によくわかる)。

### そして、構造計画は忘れ去られていく？

一方、何の検討もなく大きなリビングを計画、階段と吹き抜けを並べる、オーバーハングの2階に強い耐力壁を配置するなど「ニーズ」に応える間取りが堂々とまかりとおっていくのである。こんな建物は持たないから駄目だと許認可をたてにねじ込む者あれば、行政がタッチすることではないと触れずにおく者あり、建築確認がピアチェックの場に成就していくことはかなわなかった。そして、プランから構造計画は忘れられ、ニーズに応えた「合法的」住宅ができあがっていく。

倫理というと、必ず「倫理で飯は食えない。」という声がかえってくる。それも承知であえて倫理と訴える宮澤先生にどう応えていくのか？建築基本法も議論も始まっている中、建築技術者、行政関係者の現場からの議論をつくっていかればと思う。

- 全国ネット  
<http://www.kekkan.net/>
- 北海道ネット  
<http://www.kekkanhokkaidonet.jp/>
- 甲信越ネット  
<http://www8.ocn.ne.jp/~tomuken/>
- 関東ネット  
<http://kjknet.jpm.ne.jp/>
- 東海ネット  
<http://www.tokainet.com/>
- 京都ネット  
<http://www.kekkan.net/kyoto/>
- 関西ネット  
<http://www.kekkan.net/kansai/>
- 中国四国ネット(広島欠陥住宅研究会)  
<http://www9.ocn.ne.jp/~hironet/>

# 勝つための準備書面を考える

## I 問題判決の事例紹介

弁護士 幸 田 雅 弘 (福岡)

### 1 事件の概要

本件は最判平成19年7月6日の事件であり、「別府マンション事件」として知られているものである。最高裁判決後の差戻審（福岡高裁第2民事部・裁判長石井宏治）は、平成21年2月6日、建築業者や設計者らの不法行為責任をすべて否定する原告全面敗訴の判決を下した。判決の論旨は、「建物の基本的な安全性を損なう瑕疵」とは、建物の瑕疵の中でも、居住者の生命、身体又は財産に対する現実的な危険性を生じさせる瑕疵をいうものと解し、「現実の事故発生を必要とすべきではないが、建築物の一部の剥落や崩落による事故が生じるおそれがある場合など現実的な危険性が必要である」と判示した。この判決は、平成19年7月6日の最高裁判決が「建物の基本的な安全性」という概念を示したことを「損害賠償の範囲を限定したものである」と理解して、損害賠償の対象となる瑕疵の概念の中に「現実的な危険性」という要件を組み込むことで不法行為の賠償範囲を限定しようとするものである。

### 2 上告受理申立理由書の構成

弁護団では、差戻審判決の内容について、最高裁判決違反という観点と建築基準法の安全性概念に反するという観点からふたつの上告受理申立理由書の補充書を提出した。

「申立理由補充書その一」（北九州大会報告冊子掲載資料4-1）（以下同じ）では、差戻審判決の内容が、①建築瑕疵の違法性について「違法性限定



説」を否定した平成19年7月6日の最高裁判決に反すること、②建築士について「建築基準法の規制の実効性を失わせるような行為をしてはならない注意義務がある」と明示した平成15年11月14日判決に反すること、③不法行為の成立要件論から見ても「現実的な危険性」を要求する論理は成り立たないことを論証した。同書面では、平成19年7月6日の最高裁判決が「建物の基本的な安全性」という新たな用語を用いた点について、「建物としての基本的な安全性」という趣旨に理解すべきであると述べた上で、不用意な表現で安全性に「基本的なもの」と「そうでないもの」があるような誤解を生み出したと指摘した。

「理由補充書その二」（資料4-2）では、①建築基準法は建築物の存続期間中ずっと安全であることを求めており（常態保持義務）、現実的な危険が発生するまで放置していいという立場に立っていないこと、②「建築基準法の安全基準を満たしていきなくて技術的には安全であることがある」「建築基準法適合性と建物の安全性は違う」という日本建築学会作成の「建築紛争ハンドブック」

の主張は法律論としては間違っていること、③建築基準法に定められている安全基準は必ずしも「建築技術的に安全な基準」ではなく、「最低限度の基準」にすぎないこと、④建築瑕疵の違法性判断において「建築技術的な安全性」とか、「現実的な危険性」とか、いままでにない要件を立てると、その判断は判断者によってマチマチになり、法的な安定性を害すること（したがって、法的な

安全性基準は建築基準法令の安全基準で統一すべきであること）、⑤建築基準法の安全性概念は建築物が災害時に社会に対して危険をもたらさないように考えられており、建築物の所有者や利用者のための安全性を害するかどうかだけで判断しては不十分であることなど、安全性に関する主張を展開した。

弁護士 吉岡和弘（仙台）

## 第1 問題の所在（補修方法は個別具体的に判断すればいいのか）

- 1 札幌地裁判決は、補修につき、以下の判示をなし、補修費等7163万2342円を認容した。
  - (1) 瑕疵の判断→設計図書等に従っているか、また、法令等の定めを満たしている場合には瑕疵がなく、これを満たさない場合には瑕疵がある。いわゆる事実上の安全性概念は瑕疵判断基準として合理的ではない。
  - (2) 補修方法→法令等は建築物の最低限の安全性を定めるものであることからすれば、建物の補修方法も原則として法令等における瑕疵がない状態に復帰させることが最も妥当な方法である。
- 2 これに対し、札幌高裁判決は、以下の判示をなし、補修費等1532万8470円に減額した。
  - (1) 補修方法→「瑕疵に対する補修の要否は、法が要求する構造耐力と建物の現状を勘案して個別具体的に判断されるべきもの」との判断を示したうえ、
    - ① ジャンカ及びコールドジョイントの補修につき、地中梁、基礎には、鉄筋アンカーによる鉄筋補強を行う（同10頁）。
    - ② コンクリートのひび割れの補修につき、可塑性エポキシ樹脂の注入や弾性系接着剤を用いた補修を行う（同10頁）。



- ③ 鉄筋のかぶり厚さの不足の補修につき、炭素繊維シートを貼る補修を行う（同10～頁）。
- ④ 開口部補強筋の欠落の補修につき、開口周囲に炭素繊維シートとコールドジョイントの地階の補修工事と併せてこれを塞ぐ工事を行う（同11頁）。
- ⑤ 被控訴人は、ひび割れ補修にエポキシ樹脂を使用すること、鉄筋のかぶり厚さ不足の補修及び開口部の補強について炭素繊維シートを使用することが、法（37条、施行令72条）が定める建築材料の品質の規制に反すると主張するが、補修方法として鉄筋アンカーを用いることについては既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震改修設計指針・同解説に、エポキシ樹脂については告示1372号、公共建築改修工事標準仕様書及び鉄筋コンクリート造建築物の収縮ひび割れ制御設計・施工指針

(案)・同解説に、炭素繊維シートについては告示1024号に、それぞれ記載された方法であり、これらを建築基準法令に反するもので補修方法として誤りであるとする見解は同結果に照らしてにわかに採用し難い。

- (2) 被控訴人の主張は、建築工事完了後に建物に関する補修作業を行うときでも、当該建物の具体的な安全性や耐久性への影響の有無にかかわらず、すべて完全に上記主張に係る建築基準法条文に記載された材料を用いることを求めるものであるところ、同法をそのように解すべき根拠は認め難く、そもそも、瑕疵に対する補修の要否は、建物の安全性、耐久性を個別具体的に判断して決定すべきものであるから、被控訴人の主張は独自の見解というほかになく、採用し難い。

## 第2 補修方法に関する高裁判決批判

- 1 建物完成後は建築基準法令等の適用はないとした誤り
- (1) 高裁判決は、建築物の完成前の建物と完成後の建物とに分類したうえ、建築基準法令を順守すべきは前者に限ったものであり、後者の建物については、法令等を適用するのではなく個別具体的に補修の要否を検討すればいいと判示している。しかし、建築基準法令等を二分して適用するなどの見解は皆無であり、建築基準法令等に関する解釈を誤った判断である。けだし、
- ① もしも、高裁判決のように、おざなりの補修で足るということになれば、地震等に耐えられない建物が社会に蔓延する。
- ② 建築基準法令等を完成前後に区分し、完成後の補修の場面では、同法令等を順守する必要はないとか、個別具体的に検討すれば足りるという見解は、同法令等の適用、解釈を誤るものである。建物の完成の前後に区分けして解釈しうる条文は一切存しない。現に、建築基準法8条は、建築物の所有者に対し建物を適法な状態で保存管理すべき義務を負わせている。また、同9条は、特定行政庁に違反建築物の除去、使用禁止等、違反を是正する

ために必要な措置をとることを命じる権限を付与している。

- ③ 大橋雄二（建設省建築研究所生産研究室長）・「日本建築構造基準変遷史」252頁は、「この建築基準法の基準とは、建築物にとっての望ましい基準や標準ではない。建築基準法第1条の目的にあるとおり『最低基準』である」、とし、構造耐力上の安全性を確率的に予測し安全基準を立てた約束事はいかなる場面でも順守することを法が強制しているのだから、法が予定する施工に是正・回復しなければならない。
- ④ 最高裁判決平成19年7月6日判決（民集61巻5号1769頁）は、「建築物利用者や隣人、通行人等の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性を備えていなければならない」として建物完成後の維持保全義務を強調しており、建築物は、単に建築時に安全であればいいだけでなく、建物が社会に存立する限り、隣人、通行人等の生命・身体・財産の安全確保のためにも常態として建築基準法が定める最低限の安全性を確保することは不可欠なこととしている。
- ⑤ 真面目に同法令を順守して建築に精を出す業者より、新築時から積極的に手抜き・杜撰工事に終始し、建物完成後に手抜き施工や杜撰施工が明るみに出たときにおざなりの補修をすれば足りるという法令不順守の不心得業者を跋扈させることは必然である。また、法令等に違反する瑕疵があっても、「建物の現状を勘案」した結果、補修は不要という本末転倒の結論を導くことが可能になる解釈である。
- 2 当事者間で約された契約内容にも反する見解である
- (1) 建築主は最低限、設計図書等に従うこと、及び、建物の建築を規制する法及び施行令、告示、J A S S等、我が国の通説的施工基準に従って工事されることを期待しているし、施工者らもまた同基準に従い施工すれば責めを免れることになるから、当事者間に反対の意思表示のない

限り、上記基準をもって施工をすることは当事者間の合理的意思解釈上の合意内容になっていると解されるから、これに反する瑕疵が認められる以上、同契約の内容に従い、本件建物を法令等に違反しない状態に復帰させる義務があることになる。

(2) 相手方は、同37条違反の建築材料を使用しはならない契約上の義務を負っているのだから、同38条認定を受けない限り、同日本工業規格らに適合しない材料を用いた補修をしてはならない義務が課せられている。

3 補修の場面では同37条の建築材料を使用する必要はないとの判示の誤り

(1) 建築基準法37条は、明確に、「日本工業規格等の認定を受けた建築材料を使用せよ」と規定し、同法に抵触する建築材料を使用する場合は同38条の大臣認定を受ける仕組みになっているのである。つまり、原則的に建築材料は全て37条に依拠し、37条に抵触する建築材料を使用したいときは38条認定を受けるとというのが建築基準法令の法意なのである。法の番人たる裁判所が「条文はあっても、必ずしもそれに従う必要はない」と述べるに等しく、同37条、同38条の解釈を誤る重大な法令解釈の誤りである。

(2) 高裁判決の「当該建物の具体的な安全性や耐久性への影響」の有無とは、一体、誰が何を根拠に推し量るのか。恣意的判断に流れ、法的安定性を害すること甚だしい。また、仮に裁判官が「具体的な安全性や耐久性への影響は少ないから日本工業規格等の認定を受けない建築材料を使用して構わない」などとの判断に及ぶとなれば、「具体的な安全性や耐久性への影響」という概念が法37条と法38条より優先する解釈原理として機能することになるが、その根拠は見当たらず、法令無視の判断と言わざるを得ない。

(3) 高裁判決は、「耐震改修設計指針・同解説、国土交通省告示第1372号、公共建築改修工事標準仕様書、鉄筋コンクリート造建築物の収縮ひび割れ制御設計・施工指針（案）・同解説には、鉄筋アンカー等の補修が予定されている」と判示する。しかし、これらの仕様書等は、いずれ

もその対象とする建物が昭和56年以前に建築されたいわゆる「既存不適格建築物」である点を看過した誤りがある。即ち、

① 「耐震改修設計指針・同解説」1頁の総則「適用範囲」では、「本指針は、既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震補強設計・施工に適用する」と明記され、同「適用範囲」を解説した部分では、「本指針は、耐震診断により耐震安全性が十分でなく補強が必要と判断された建物を対象とする」と明確に記述されているのである。同4枚目は、「昭和56年の新耐震基準で耐震診断し、不安のあるものについては適切な耐震改修を行うことは地震時の被害を軽減するうえできわめて重要なことと考えます」と記述されている。また、耐震改修法が平成7年の阪神・淡路大震災において既存不適格建築物の被害が顕著であったことから、これら既存不適格建築物の耐震補強を早期に推進すべきであるとの趣旨で立法されたものであることは、平成7年10月19日の衆議院建設委員会での森国務大臣の次の答弁によって明らかにされている。

② また、高裁判決のいう「国土交通省告示第1372号」なる規定は、プレキャスト鉄筋コンクリートを全く使用していない本件建物とは無関係な規定であるばかりか、プレキャスト鉄筋コンクリートにエポキシ樹脂を使用するにあたっては、「大臣が定めた構造方法」に依拠し、「使用範囲を限定」して初めて使用しうるとしている点からしても、大臣認定もなく、使用範囲も違う本件事案には使用しえない建築材料なのである。

③ 更に、高裁判決は、エポキシ樹脂は、「公共建築改修工事標準仕様書」に記載されているから使用が許されると判示する。しかし、同仕様書は「公共建築物の模様替え及び修繕に係る建築工事に適用する」（1章、1節、1.1.1、(a)）とあるように、同仕様書の適用対象建物は、「公共建物」についての仕様書であるばかりか、「既存不適格建築物」に関する「模様替え及び修繕」のための仕様書であ

り、これまた、本件建物のような「私人」の「新築建物」に適用はない仕様書なのである。

- ④ また、高裁判決は、「鉄筋コンクリート造建築物の収縮ひび割れ制御設計・施工指針（案）・同解説」に記載されているから使用が許されると判示する。しかし、同1章総則、1.1、(d)には、「本指針（案）で対象とする収縮ひび割れは……」とあるとおり、手抜きや杜撰工事等を原因とするひび割れではなく、「収縮ひび割れ」に関するものである点で、本件事案と根本的に異なるばかりか、「……鉄筋コンクリート造建築物の施工中および所定の期間内に通常の使用状態の下で生じる収縮ひび割れとする」と明記されているとおり、「施工中」などに生じるひび割れに限定した例外的指針に過ぎない。
- ⑤ 炭素シートについては、告示1024号に記載されているから使用が許されると判示する。しかし、同告示は、「既存建築物に対する改修工事」を対象としたものにすぎず、しかも、

その適用範囲については以下のとおり、限定されている。

- ・後施工アンカーについては、「増設壁を設置する場合」（同頁①）
- ・連続シートについては、「柱に巻き付けて補強する場合」（同頁②）

加えて、これらが無条件に使用するのではなく、「上記使用を条件に、当該材料の製造メーカー等からの申請に応じて当該材料に関する許容応力度及び、材料強度の指定を行います」（同頁）とあるとおり、国交省が申請に応じて指定を行うとの限定が付され、そうしたごく限定的・例外的に国交省が使用を認めた場合に限り使用が認められているのである。

なお、第3ひび割れ補修、第4かぶり厚さ不足の補修、第5配筋間隔不良の補修、第6開口補強筋の欠落の補修については、紙面の都合上、省略する。北九州大会において配布した資料を参照されたい。

## 弁護士 河合敏男（東京）

### 第1 事件の概要

本件は、鉄骨ラーメン構造3階建て建物について、引渡後に建築主において天井等に点検口を設け、そこから突合せ溶接部分の超音波探傷試験を行ったところ、検査箇所17箇所中15箇所において、溶接欠陥が存在し（欠陥指示長さ率は2箇所を除き100%）、日本建築学会「鋼構造建築溶接部探傷検査規準」に照らし不合格であることが判明したという事案である。

### 第2 裁判の経過

- 1 第1審判決（新潟地裁平成20年3月21日）も控訴審判決（東京高裁平成22年5月25日）も、

「本件建物は建築基準法に定める安全基準を下回るが補修するまでの必要性はない」との鑑定人意見をそのまま採用して、原告の請求を棄却した。鑑定人の意見の骨子は以下のとおりであった。

- (1) **本件建物の溶接欠陥は**、溶接欠陥箇所（柱とダイアフラムの溶接部）、位置（溶接ビートのルート部）、欠陥長さが全線にわたることに鑑み、溶接欠陥の種別としては、危険性の高い割れではなく、溶け込み不良である。
- (2) 鑑定人の経験上、溶け込み不良は多くみても3mmである。そこで柱部材の板厚12mmから3mmを断面欠損として控除し、板厚が9mmであると仮定して検討すると、一次設計時の検討におい



て、長期荷重時、その許容応力度計算をした場合、3%の耐力不足となる。しかし、そもそも長期荷重時の許容耐力は、降伏耐力に対して、1.5以上の安全率を有しているので（建築基準法施行令第92条）、この点を考慮すれば、構造安全上の問題はない。

- (3) 短期荷重時、その許容応力度計算をした場合、6%の耐力不足となるが、柱のダイアフラムに作用するモーメントは、柱端に生じるモーメントよりも小さく、また柱材の降伏応力度の実質的な数値より、構造安全上の問題はない。
  - (4) 二次設計の検討において、必要保有水平耐力に対する保有水平耐力は、1階・2階とも1.0以上であることより、本件建物は、大地震時（震度6強）にも十分な耐震安全性を有すると認められる。
- 2 また、控訴審判決は、建築基準法違反と瑕疵との関係について、次のような法律解釈を行った。

民法上の不法行為は、私法上の権利又は法律上保護される利益が侵害された場合に成立し得るものであるところ、建築基準法は行政庁と建物の建築主や設計・施工者等との関係を規律する取締法規であって、公法上の見地から建築物の敷地、構造、設備及び用途に関して規制を加えているものであるから、建物につき建築基準法令上要求される基準に適合しない箇所が存したとしても、そのことから当然に当該建物に設計・施工者等が不法行為を負うべき「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」があるものと認めるべきことになるものではないと解される。

### 第3 判決の問題点

- 1 判決では、鑑定人の意見を採用するにあたり、「その判断過程が合理的なものであると認めることができる。」の1行だけで片付け、何故合理的なものか等その理由は何も述べていない。これに対して、原告側が提出した私的鑑定や学者の反対意見書については何も答えていない。鑑定人の鑑定意見の問題点は、①超音波探傷試験では認識し得ない欠陥種別について、危険性の高い「割れ」ではなく、全て「溶け込み不良」であると断定していること、②超音波探傷試験では認識し得ない断面欠損率について、根拠無く3mmと推定していること。③その結果9mm厚の鋼材と仮定していること（応力集中を無視していること）、④板厚9mmとの推定値を前提に計算しても、建築基準法違反（長期許容応力度3%不足、短期許容応力度6%不足）になるが、それでも安全であると断定していることである。

このような問題鑑定について、裁判所はこれ無批判に受け容れている。裁判所は、鑑定人の意見採用の理由について何も書いていないことからわかるように、工学上の専門的意見に関する判断能力を持っていない。だとすれば、心証を得られないまま無批判に鑑定人意見を採用するという態度を改め、建築基準法違反があるか否かを基準とする客観的判断を行うべきであろう。

- 2 第2の問題点は、控訴審判決において、建築基準法は取締法規であるから、その違反と私法上の効果とは無関係であるとの見解を述べている点である。このような単純な公法私法二元論は30年以上前の学説であって、現在そのような学説を唱える学者は一人もいない。社会的状況も時代背景も大きく変化し、それに応じて法律学説も進歩しているのである。法の番人としてもっと精緻な法律判断を行うべきである。

## II リレートークと議論

1 平成22年12月4日(土)の開催された全国ネット北九州大会のメイン企画として、「勝つための準備書面づくり」と題するリレートークを行いました。

その冒頭に「問題提起」と題して、企画の趣旨を説明させていただきましたので、簡単に報告します。

2 いわゆる別府マンション事件に関する最高裁H19.7.6判決は、欠陥住宅に関する住宅供給者の不法行為責任を正面から認めるものでした。

しかし、同判決の判示が「建物としての基本的な安全性」の解釈や射程に争いの余地を残していることもあって、その後も被害救済に反するような裁判例が相次いでいます。

今回の企画は、そのような裁判例について報告いただき、その問題点を分析し、これに対する反論を中心とする準備書面の文案について議論し、もって、H19.7.6判決以降に残された各論点についての問題意識を当ネット全体で共有しよう、というものです。

3 企画の前半では、問題判決の事例紹介として、3つの裁判例について報告いただきました。なお、内容の詳細は、各報告者の原稿に委ねます。

1) 「現実的な危険性」がなければ「建物としての基本的な安全性」を損なう瑕疵ではない、とした福岡高裁H21.2.6について、幸田雅弘弁護士が報告しました。これは、別府マンション事件の差戻審であり、現在、これに対する再上告の申立中とのことです(その後、今年6月に弁論期日が指定されました)。

2) 補修方法に関して、「瑕疵がない状態に復帰させること」とした1審札幌地裁判決を覆し、「建物の安全性、耐久性を個別具体的に判断して決定すべき」として、簡易な補修で足りるとした札幌高裁について、吉岡和弘弁

司会

弁護士 三浦直樹(大阪)

護士に報告いただきました。現在、最高裁に上告中とのことです。

3) 鉄骨ラーメン構造建物の溶接欠陥の瑕疵を否定した新潟地裁判決を東京高裁判決につき、河合敏男弁護士に報告いただきました。残



念ながら、上告棄却されたそうです。

4 後半部分では、それぞれ上告審等に提出された書面等に基づいて、以下のとおり、典型的な論点についての準備書面の案を報告いただきました。なお、内容の詳細は、各報告者の原稿に委ねます。

1) 幸田弁護士より、「現実的な危険性を要求する見解に対する反論案」と「建築物の安全性に関する準備書面案」について報告いただきました。

2) 吉岡弁護士より、補修方法を検討する上で、建物完成後は建築基準法令等の適用はないという論理が誤りである、とする主張書面案について報告いただきました。この報告については問題判決の事例紹介②をご覧ください。

3) 河合弁護士より、建築基準法は行政取締法規ゆえ、これに反しても私法上の効力に影響はないとする論理が誤りである、とする主張書面案について報告いただきました。

4) 神崎哲弁護士より、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」の範囲および瑕疵担保責任と不法行為責任の関係についての準備書面案について報告いただきました。



5) 平泉憲一弁護士より、瑕疵判断における建築基準法令の安全基準の位置づけに関する準備書面案、について報告いただきました。

6) 水谷大太郎弁護士より、東海ネットでの議論を集約したものとして、損害賠償の範囲、居住利益控除論の不当性、主観的瑕疵に関する不法行為の成否、耐震改修に沿った補修方法の是非についての準備書面案について報告いただきました。

5) 以上のとおり、いずれも最先端の議論がてんこ盛りであり、時間不足による消化不良の感が否めませんでした。大会当日の配布資料および今回の報告原稿を読み返していただき、そのエッセンスを吸収していただければ幸甚です。

## —別府マンション事件の上告受理申立理由書補充書1の特色—

発言者

弁護士 幸田雅弘 (福岡)

### 1 現実的な危険性を要求する見解

「別府マンション事件」の差戻審（福岡高裁第2民事部・裁判長石井宏治）は、平成21年2月6日、建築業者や設計者らの不法行為責任をすべて否定する原告全面敗訴の判決を下した。判決は、「建物の基本的な安全性を損なう瑕疵」とは、建物の瑕疵の中でも、居住者の生命、身体又は財産に対する現実的な危険性を生じさせる瑕疵をいうものと解し、「現実の事故発生を必要とすべきではないが、建築物の一部の剥落や崩落による事故が生じるおそれがある場合など現実的な危険性が必要である」と判示した。以後、この判決を引用する建築業者らの反論書が続出している。

### 2 本書面（資料4-1）の特色

本書面（北九州大会報告冊子掲載資料4-1）（以下同じ）では、差戻審判決の内容が、①建築瑕疵の違法性について「違法性限定説」を否定した平成19年7月6日の最高裁判決に反すること、②建

築士について「建築基準法の規制の実効性を失わせるような行為をしてはならない注意義務がある」と明示した平成15年11月14日判決に反すること、

③不法行為の成立要件論から見ても「現実的な危険性」を要求する論理は成り立たないことを論証した。特に、建築基準法は

当該建物の存続期間中、常に「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準」を維持するように要求しており（同法8条）、これを下回る建物の所有者は、最低限の基準を満たすように維持管理する義務（状態維持義務と呼ばれている）を負っている。具体的には、瑕疵について補修・補強・建て替えなどの対策をする義務が生じることになることを指摘し、建築基準法の最低基



準を下回る瑕疵がある場合には、建物所有者は社会に対する関係でこのような負担を負っていて、これこそ「財産上の損害」であると考えべきであると主張している（同趣旨の判決として札幌地裁平成23年2月8日判決）。

また、同書面では、平成19年7月6日の最高裁

判決が「建物の基本的な安全性」という新たな用語を用いた点について、「建物としての基本的な安全性」という趣旨に理解すべきであると述べた上で、不用意な表現で安全性に「基本的なもの」と「そうでないもの」があるような誤解を生み出したと指摘している。

#### 発言者

弁護士 平 泉 憲 一（大阪）

北九州大会（平成22年12月4日）の際に、「勝つための準備書面づくり」をテーマとしたリレートークに参加させていただきましたので、そのときに配した準備書面の内容についてご報告いたします。

### 1 問題の所在

私の分担した準備書面の対象分野は、瑕疵判断における建築基準法令の安全基準の位置づけでした。これは、建築訴訟において、われわれが建築基準法令に違反する瑕疵であると主張すると、次のような反論がなされるために取り上げたものです。

- ・建築基準法令が定める安全性基準に違反しても、直ちに「瑕疵」がある、ないし「建物としての基本的な安全性」を欠くというわけではない。
- ・建築基準法令に適合しているか否かと、建築工学的観点からの建築物の安全性の有無とは別次元の問題であり、建築物の瑕疵ないし建物としての基本的な安全性の有無の判断にあたっては、建築工学的な安全性の有無を考慮すべきである。
- ・建築基準法令の基準には、もともと相応の安全率が見込まれていることから、基準を下回ったからといって直ちに瑕疵ないし建物としての基本的な安全性を欠くとはいえず、建築後の建築

物の安全性判断にあたっては、安全率を見込む前の数値を適用すべきである。

- ・建築基準法で定める安全性基準は、建築する際の基準にすぎず、建築物の「瑕疵」ないし「建物としての基本的な安全性」（最判平成19年7月6日）の有無の判断基準ではない。



- ・最判平成19年7月6日の判示する「建物としての基本的な安全性」は、「建物としての安全性」の中に「基本的な安全性」と「基本的でない安全性」があることを前提としており、「建物としての基本的な安全性」は、限定化して解釈すべきである。

これらの主張は、建築基準法令上の安全基準とは別に建築工学的観点からの最低基準があることを前提として、建築基準法令の安全基準が最低限の基準ではないと考えています。

### 2 「最低基準」であること

しかし、建築基準法が定める安全性基準は、建築物が備えるべき「最低基準」であることは明ら

かです。すなわち、①同法自身が、国民の生命、健康及び財産の保護のために建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めた規定であることを明言していること（同法1条）、②この最低基準を遵守させるべく、建築物の設計及び工事監理を資格を有する建築士のみに限っていること（5条の4、建築士法3条の1～3）、③同法は、工事着手前に、建築主事ないし指定確認検査機関（以下、「建築主事等」という）による計画内容の確認（建築確認）を要求して工事開始の要件としていること（法6条、6条の2）、④さらに一定の規模の建築物については構造計算について専門家の意見（構造計算適合性判定）をきくこと（ピアチェック）を要求していること（6条の2第3項以降）、⑤工事完了後には建築主事等による完了検査を義務づけ（法7条、7条の2）、それ以前の建築物の使用を制限していること（法7条の6）、⑥工事の内容に法定の特定工程を含む場合には、建築主事等による検査（中間検査）が義務づけられていること（法7条の3）、⑦建築後も、建築物の所有者・管理者または占有者に対して、建築物の構造及び設備などを常時適法な状態に維持する義務を課していること（同法8条）、⑧建築物の構造及び設備などに違反する建築物の建築主、工事請負人、現場管理者などに対しては、当該工事の施工の停止、相当の猶予期限を付けての建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができ（法9条1項）、その違反行為に対しては罰則が設けられていること（法99条）など、建築基準法の目的の重要性及び目的達成のための建築前後にわたる幾重もの諸規定に鑑みると、建築基準法は、最低基準に違反する建築物が社会に出現・存置することを許容していません（ただし、法3条2項：既存不適格建築物は例外扱い）。

また、建築基準法の安全性基準は、建築技術の進歩とともに向上し、地震や災害などの知見の蓄積とともに進化してきた基準です。建築基準法は、制定当初より、当時の知見に基づく最低限度

のものであることが意識され、その後実際に大きな地震を体験するごとに従来の科学的な知見を何度も何度も見直してきました。つまり、同基準は「これ以上は安全である」という基準ではなく、むしろ、地震による検証によって塗り重ねられてきた結果「これ以下は危険である」という意味の危険性を警告する基準に他ならないのです。同基準は、建築工学的にも建築物が備えるべき「最低基準」であると言わざるを得ません。

このように建築基準法の解釈として、建築基準法の安全性に関する基準は建築物が備えるべき「最低基準」です。

### 3 瑕疵の判断基準であること

そして、「最低基準」である以上、これを下回れば、当該建物は建物として通常有すべき品質・安全性を欠く「瑕疵」があると言わざるを得ませんから、建築基準法の安全性基準は、瑕疵判断の基準であるといえます。

他方で、建築工学的安全性は、「瑕疵」判断の裁判規範たり得ません。社会に存続する建築物の安全性について、どこまでが許容できる「安全」な建築物であり、どこからが許されない「危険」な建築物とみるかという「最低基準」は、建築工学的観点からのみ決められる問題ではなく、建築工学的知見を踏まえた「社会の約束事」として法律によって定めるべき事柄であるからです。そして、前述のように建築基準法は、建築工学的知見及び過去の度重なる地震で検証された教訓を踏まえて、建築物の安全性を確保するための「最低基準」というルールを決めたのです。したがって、上記ルールの下では、法定した最低基準を下回った建築物は許されない「危険な建築物」と評価されることは当然であり、下回っても建築工学的見地から「危険ではない」と評価することは許されません。

### 4 安全率の問題

以上のような建築基準法の安全性に関する基準が最低基準であるとしても、「同基準には、もと

もと相応の安全率が見込まれていることから、基準を下回ったからといって直ちに瑕疵ないし建物としての基本的な安全性を欠くとはいえず、建築後の建築物の安全性判断にあたっては、安全率を見込む前の数値を適用すべきである。」との反論もしばしば主張されます。

しかし、安全率が要求されている理由は、建築に伴って発生する各種誤差等を前提にしても、なお安全性を確保するためです。すなわち、地震や台風などによって建築物に発生する外力の方向、大きさ、伝導経路を正確に予測することは困難ですし、これらの事情を設計時点で全て計算に入れることはできません。そのため、ある程度単純化したモデルを想定せざるを得ませんが、他方で単純化したモデルでは不確定要素による誤差が不可避免的に生じてしまいます。また、施工時の天候・気温や施工者の熟練度などの施工条件によって生じる施工誤差も避けられません。さらに、建築物は経年劣化により安全性の低下も生じるところ、建築物存続中、安全性を常に維持しなければならない（建築基準法8条）ことから、長期間の安全性を確保する必要もあります。

安全率は、このような建築という行為の不確定性・経年劣化を前提として、人命や財産に対する建築物の危険性を最小限にするためのフェイルセーフ的な考え方なのです。そして、建築基準法の安全基準は「安全」のための最低基準である以上、当然、このような安全率を加味したものでなければならず、安全率を含めた基準が最低の基準なのです。したがって、安全率があるから多少の性能不足は対処しなくてもいいというのは、全く本末転倒の議論でと言わざるを得ません。ましてや、基本的な技術を怠ったり、手抜きをして瑕疵を作

り出したような場合に、安全率を免罪符に用いることは、安全率概念の濫用であるというべきでしょう。仮に、上記のような主張を建設業者がするのであれば、建築物存続期間中ずっと最低限度の安全性が確保されることを主張立証すべきです。

## 5 「建物としての基本的な安全性」の概念との関係について

最判平成19年7月6日の判示する「建物としての基本的な安全性」の解釈を巡っては、同判決が「建物としての安全性」の中に「基本的な安全性」と「基本的でない安全性」があることを前提としており、「建物としての基本的な安全性」は、限定化して解釈すべしとの反論が主張されることがあります。

しかし、建築基準法の安全性基準は最低基準であり、この最低基準の「安全性」について「基本的」なものとして「それ以外のもの」があると区別することはできないというべきです。たとえば、建築基準法令の単体規定が定める構造耐力や防火避難、衛生、設備上の安全性能について、「基本的」なものとして「それ以外のもの」に区分することなど困難ですし、ましてや、そもそも建築技術の専門家でもない裁判官にそのような判断を求めるべきでもありません。

したがって、「基本的な」という語は、むしろ「安全性」の性質を表示したものであると解すべきで、「建物としての基本的な安全性」とは、「建物が基本的に備えるべき性能たる安全性」のことであり、少なくとも建築基準法の安全基準を下回っている場合には、「建物としての基本的な安全性」はないというべきでしょう。

発言者

弁護士 河合敏男（東京）

## 第1 論点

最近、多くの下級審裁判例で、建築基準法違反であることを認めつつ、それでも瑕疵でないと判示しており、その理屈の一つとして「建築基準法は、行政取締法規であるから、これに違反しても原則として私法上の効力に影響を及ぼさず、必ずしも瑕疵とは言えない」との説明がなされています。

法律家以外の人にはわかりにくいので解説すると、例えば、運送業を営むためには国土交通大臣の許可が必要ですが、ある人が許可を受けずに、業としてある荷物を目的地に運んだとした場合、運送を依頼した者は、「この運送行為は違法行為であるから運送契約は無効であり、従って運送賃の支払義務を負わない」と言えるかという問題です。この場合、運送業の許可を定める貨物自動車運送事業法は行政上の業者取り締りを目的とする法規（行政取締法規といいます。）だから、私人間の契約上の効力には影響しない。故に運送契約は有効であり運送賃は支払わなければならない、と説明されます。これと同じ理屈を建築基準法にもあてはめて、建築基準法違反は私人間の契約上の効力とは無関係だとし、さらにこの理屈を拡張させて、建築基準法の基準は瑕疵の判断基準とはならないとの結論を導いているわけです。運送事業については、その結論は正義に適うものであり、異論を唱える者はありませんが、建築基準法違反については、正義に反する結果を導くものです。

## 第2 批判

1 このような行政取締法規論を単純に建築基準法にも適用するのは、建築基準法の性格や内容を正しく理解していないところからくるものと考え

られます。建築基準法は、実体規定と制度規定とがあり、実体規定もさらに単体規定と集団規定とに分かれていて、性格の異なる様々な規定が一つになっている複雑な法体系とな

っています。従って、建築基準法の条文を十把一絡げに行政取締法規の一言で片付けるのはあまりに乱暴な解釈といわなければなりません。一つ一つの条文が何を保護しようとしているのかという法の趣旨や、私人間の権利侵害を防止し社会正義を実現するために、国家はいかなる後見的役割が期待されているか等きめ細かな検討が行われるべきです。

### 2 学説の状況

#### (1) 公法・私法二元論

行政取締法規は公法に属し、民法は私法に属するとして、前者の法規制の効果は後者に及ばないとする考え方を公法・私法二元論と言います。しかし、このような公法と私法の範疇的二分論については多くの行政法学者が疑問を呈しています。公法・私法二元論に基づき建築基準法と民法はア・プリオリに排斥し合うとする論拠を採用する学者は現在ではほとんどいないといってよいでしょう。

#### (2) 近時の学説

近時の学説は、公法と私法の両者の相互依存関係を正面から認めていこうとする考え方が主流となっています。その一つは、私的自治・契約自由も客観的な「正しさ」を体現した価値、つまり契約正義に従わなければならない、公法も私法も、そ



うした契約正義を体现する、あるいは体现すべきものであるという点で共通性をもつという基本的視点に立って考える説です。この説によれば、公法的規制でも、そうして契約正義を体现したものである限り、積極的に公序良俗の内容として取り込んでよいということになります（大村敦志「公序良俗と契約正義」（有斐閣）367頁）。

また、近時のもう一つの有力説は、憲法と私法の関係という視点から考えるものです。国家は、市民の基本権を侵害してはならないという義務を負うが、それだけでなく、国家は、市民の基本権を他の市民による侵害から保護する義務、さらには、市民の基本権がよりよく実現されるよう支援する義務も負うと考えるべきであり、そうすると公法も私法も、国家がそうした義務を果たすために定める保護手段、あるいは支援手段として捉えることができる、とするものです。その意味で公法と私法はけっして異質なものでなく、共通の目的に役立つ手段として位置づけられるとしています（山本敬三「公序良俗論の再構成」（有斐閣）246頁、292頁）。したがって、取締法規自身は違反した行為の効力について明示的に規定していなくても、その取締法規が目的としている基本権の保護ないしは支援をよりよく実現するために、違反行為の効力を否定することが必要であるのなら、裁判所はその方向で法形成を行うことが要請されるとしています。公法的規制も、突きつめれば、基本権の保護ないしは支援を目的としているのだから、そうした目的を実現するために、必要ならば違反行為の私法上の効力を否定してもよいとするのです。

### (3) 建築基準法の安全規定をどうみるか

以上のような近時の学説を前提として考えた場合、建築基準法の定める構造安全規定に対する違反をどのように位置づけ、いかなる効力を与える

のが妥当であると考えられるでしょうか。

構造安全規定は、建物取得者の生命・身体・財産の安全に直結する規制であり、消費者保護にも密接に関係する取引利益保護法令に属するものと言えます。そうである以上、大村説によれば、違反行為の効力を否定する（瑕疵と認める）ことは、法令の保護目的に合致する。契約正義を貫くためには、積極的に公序良俗の内容として取り込む必要があるということになります。また、山本説によれば、構造安全規定の遵守は、注文者等の生命・身体・財産の安全を確保するという目的をもつ。そして、その目的を実現するために、違反部分に否定的評価を与えて施工者に損害賠償義務を認めても、施工者に過度の負担を強いるものではなく、むしろ正義の実現に資する。よって、この取締法規が目的としている基本権の保護ないしは支援をよりよく実現するために、違反行為の効力を否定することが必要であるから、民法90条によって、違反行為の効力を否定するという法形成を行うべきであるということになります。

### 3 最高裁判例の流れ

名義貸し建築士の不法行為責任を認めた最判平成15年11月14日判決は、建築士に対して、「建築基準関係規定による規制の潜脱を容易にする行為等、その規制の実効性を失わせるような行為をしてはならない法的義務」があるとし、その違反を責任原因として不法行為責任を認めています。つまり、同判例は、建築基準法違反の建物の建築は、建築主に対する関係において私法上の権利又は法律上保護される利益の侵害であることを認めているのです。建築基準法は行政取締法規に過ぎないから、その違反は私人間の責任判断の基準とならないとする論理は、明らかに同最高裁の判例理論にも抵触していると言わなければならないでしょう。

発言者

弁護士 神 崎 哲 (京都)

## 第1 はじめに

北九州大会「勝つための準備書面づくり」のリレートークは、気合いの入った準備書面と報告の「てんこ盛り」であったため、会場で聞いておられた方は、濃厚な料理を次々に並べ立てられて、後半はゲップが出そうな状態、下手をすると消化不良、或いは逆流性食道炎になりかねない状況だったのではないのでしょうか。

そこで、この原稿執筆にあたって、改めて私なりの見方で、北九州大会でのリレートークをごく簡単に整理したうえ、私の準備書面の位置づけを整理させていただきます。

## 第2 私の準備書面案の位置づけ

このリレートークは、別府マンション事件最高裁平成19年7月6日判決の「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」などという考え方を我田引水的に曲解した反論や、その差戻審の不当判決（福岡高判平成21年2月6日）を根拠とする反論など、建築基準法をないがしろにする相手方からの反論を想定して、これに対し、建築基準法令の理念に基づいた説得的な準備書面をいかに展開するか、ということが中軸に置かれていました。

幸田先生が提供されたのは、再上告審における書面を叩き台にしたもので、『現実的な危険性を要求する見解に対する反論案』（大会資料4-1）は、上記差戻審の福岡高判に対する批判を中心に展開し、また、『建築物の安全性に関する準備書面案』（大会資料4-2）は、上記最高裁判決の立場を敷衍しつつ建築基準法の考え方を根本から説き起こし、基準法違反が「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」に該当するということを展開するという、いわば総論部分にあたります。

私は、別府マンション事件弁護団に参加させて

頂き、書面起案作業においては、主に、不法行為の成立要件に照らした最高裁判決の分析と、その要件へのあてはめ論などを担当しましたので、その部分を叩き台にして判例の射程や具体的事案へのあてはめについての準備書面案を提供させて頂きました（大会資料4-4）。



つまり、上記の総論書面と比較すれば、重複する内容も含まれていますが、各論に重点を置いた形です。総論抜きに唐突に各論を書くことはできませんから、総論部分もそれなりに触れています。

恐らく通常の訴訟であれば、上記総論書面（資料4-1、4-2）のような、総論から分厚く論じる準備書面まで必要な場面は少ないだろうと思われるので、総論部分の短文版的なものとして利用することも可能だろうと思われます。

## 第3 想定した相手方主張の内容

最判平成19年7月6日及び福岡高判平成21年2月6日によると、居住者等の生命、身体または財産に対する差し迫った危険性がある場合に初めて「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」が認められるにすぎない。

したがって、①コンクリート・クラック、②雨漏り、③断熱材未施工については、不法行為は成立しない。

## 第4 反論主張の組み立て方～準備書面案

## 1 平成19年最判の位置づけの明確化

平成19年最判は、根本的に、設計・監理を行う建築士や施工を行う建設業者等（以下「施工者等」という）の責任を広く認めること、すなわち、「強度の違法性」という要件を付加して責任を限定する原審の考え方を全面否定することに主眼があるから、この最判を理由に不法行為責任を限定的に解することは失当である。

冒頭で、最判が依って立つ視点を明確に示すことが大事だろうと思います。

平成19年最判は、決して不法行為を狭めようとしたのではなく、むしろ、従前からの最高裁判例の流れの中で耐震偽装事件も踏まえ、社会的存在としての建物の性格を一層押し出して、欠陥住宅に対する不法行為の成立範囲を拡大しようという方向性にあることを強調すべきだろうと思います。

## 2 建築瑕疵における不法行為の成立要件充足の検討

民法709条は「～」と規定しており、不法行為の成立要件は、①責任能力の存在を前提に、②故意又は過失、③法的利益の侵害、④損害の発生、⑤因果関係とされる。

そこで、建築瑕疵における不法行為の各要件を一般論として検討する。

(1) ①「責任能力」の要件については、争いになることが通常ない。

(2) ②「故意又は過失」の要件は、施工者等が建築基準法令や標準的技術基準（以下「基準法等」という）に違反する建築行為には、当然に故意又は過失が認められる。

すなわち、建築の専門的知識・技能を有すべき施工者等は、社会一般（平成19年最判の「居住者等」）に対し、基準法等を遵守した適正な建物を実現すべき義務を課せられている以上、これに反する行為は「建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務」の違反になるから、少なくとも過失が認

められる。

(3) ③「権利ないし法的利益の侵害」の要件については、次のとおり考えられる。

およそ建物が基準法等を遵守し、建物として本来有すべき品質・性能を備えていることは、建物取得者も当然に期待しうる。平成19年最判が「建物としての基本的な安全性」という文言で説明したのは、このような建物として通常有すべき品質・性能全般を指す趣旨である。

この点、建築基準法令が予定する建物の安全性については、国土交通省住宅局建築指導課編『図解建築法規』（新日本法規）22頁も、「一般的に建築物が具備していなければならない安全性とは、本来の用法（通常、社会的慣習を含めて設計の前提として認識される。）に従って、その建築物を使用している間に関係者の生命、健康及び財産に損害を与えないことと把握されている。…安全性を具体的に定義付けると、だいたい次の(1)から(5)である。(1)構造耐力上の安全性、(2)防火性・耐火性、(3)耐久性・耐候性、(4)使用上の安全性・避難上の安全性、(5)良好な環境衛生条件の確保」と記載しているところである。

以上のような建物として本来有すべき品質・性能を欠如した建物は瑕疵建物であるから、設計・施工等によりかかる瑕疵建物を作成し又は助長する行為は、それ自体、建物取得者の権利ないし法的利益を侵害したものと認められる。

(4) ④「損害の発生」の要件については、上記のような基準法等に違反した建物は、その瑕疵を除去して建物が本来有すべき品質・性能を回復するように補修すべき必要が客観的にある以上、瑕疵ある状態での建物の竣工時（又は取得時）に既に補修に要する費用等の損害が発生していたと認められる。

(5) ⑤「因果関係」の要件については、故意又は過失ある行為により法的利益が侵害され、その結果、上記損害が発生している以上、認められることは当然である。

以上のとおり、建物について本来有すべき品質・性能を欠如する瑕疵がある場合に施工業者

等に不法行為責任が成立することは明白であり、この当然の事理について、最判平成19年7月6日は「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合には、不法行為責任が成立する」と端的に明示したのである。

この部分は、建物が基準法等への適合という通常有すべき品質・性状を欠如することが、民法上の不法行為の成立要件を充足することを一つずつ確認してゆき、平成19年最判が当然のことを明示したにすぎないと強調します。

ここで重要なことは、「建物としての基本的な安全性」の内容が耐震性能等に限定されないことをきちんと論証することであり、そのために国交省編集『図解建築法規』等を引用しつつ基準法令が想定する安全性の範疇を総論的に具体的に示すことです。それが、後の福岡高判批判や具体的あてはめの前提になってきます。

### 3 「現実的な危険性を生じさせる瑕疵」について

(1) 被告は、福岡高判平成21年2月6日を引用し、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」とは、居住者等の生命、身体又は財産に現実的な危険性を生じさせる瑕疵をいうとし、本件について「現実的な危険性」は認められない等と反論する。

しかし、この被告の反論は、明らかに平成19年最判の趣旨を誤解している。

(2) 平成19年最判が「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合」と表現したのは、平成7年の阪神淡路大震災以降の欠陥住宅被害の社会問題化、平成17年の耐震偽装問題発覚による建物の安全性に対する社会的関心の高まり、ひいては建物の品質確保に向けた法的要請の高まりを考慮に入れたためと考えられる。

そのため、上記最判は、建物の社会的存在としての性格を強調すべく、通行人まで含む「居住者等」という極めて広範囲な者を射程に置いたが、その結果、建物が通常有すべき品質・性

能を欠くという一事だけでは、上記③の法益侵害要件を充足しない場面が生じるため、一般的普遍的な規範として定立した場合、上記のような表現にならざるを得なかったからであると解される。

(3) 例えば、「通行人」の場合、耐震偽装等の瑕疵建物から相当距離を隔てた場所を通行している者には、瑕疵の存在のみで生命・身体・財産に法益侵害が生じたとは到底言い難いであろう。このように、瑕疵が存在しても、それだけでは③法益侵害要件が充足されない場合が想定されるので、その場合は結果的に生命、身体又は財産に対する現実的侵害が要求されざるを得ない（瑕疵に起因する事故等の結果として完全性利益たる生命・身体・所有権等が侵害されたことによる損害＝いわゆる「瑕疵結果損害」に関する不法行為）。

これに対し、建物取得者の場合、建物に瑕疵があれば、それだけで直ちに少なくとも瑕疵修補に費用を要し、建物価値の低下などという財産的不利益が発生する以上、現実の事故が発生していなくとも「財産が侵害された場合」に該当する（瑕疵自体による所有者の財産的利益の侵害による損害＝いわゆる「瑕疵損害」に関する不法行為）。これは、瑕疵という③法益侵害要件に関する問題ゆえ、現実には補修を行ったか否かでなく、補修を要する品質・性能の欠如が認められるか否かの問題である。（以上、松本克美『建築瑕疵に対する設計・施工者等の不法行為責任と損害論』立命館法学第324号313頁以下、石橋秀起『建築士および建築施工者の不法行為責任』同350頁以下など参照）

差戻審の福岡高判を引用して「現実的な危険がない」などという相手方主張に対する直接的な反論の中核部分です。

平成19年最判が不法行為の成立範囲を通行人まで広げて一般化した規範を打ち立てた結果、かえって要件が厳しくなったような誤解が見られますので、建物取得者と通行人では別異に考えるべきことを説明します。そこで、重要になるのが、所

有者の場合の「瑕疵損害」と、通行人等の場合の「瑕疵結果損害」との区分です。

#### 4 本件瑕疵は「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」に該る

ここからは具体的な事件に応じてのあてはめに移りますから、以上の総論を踏まえたうえで、事件の特性に応じて記述をすることになります。

耐震性や防火性等は、容易にあてはめができるでしょうから、以下では、それ以外の瑕疵として、コンクリート・クラック、雨漏り、断熱材についてあてはめ例を示します。

##### (1) コンクリート・クラックについて

本件のコンクリート・クラックは、打設後に不可避免的に生じる乾燥収縮による微細なひび割れ（いわゆるヘアークラック）などでなく、ひび割れの幅・長さ・深さ・数量において、コンクリートの安全性・耐久性を損なうものである。

ひび割れ幅の許容範囲は、要求性能により異なるとされるが、耐久性（鉄錆の防止）の観点からは約0.1～0.3mmとされ、防水性の観点からはさらに厳しく0.1～0.2mmとされる（日本建築学会『鉄筋コンクリート造建築物の収縮ひび割れ制御設計・施工指針（案）・同解説』230頁）。ひび割れ幅と漏水の関係を研究した資料によると、「試験結果では、0.04mmを越えると漏水が始まり、0.2mm以上では100%漏水を起こし」ている（岡田哲著『よくわかるコンクリート建物のひび割れ』21頁）。

日本建築学会は、「有害なひび割れとは、部材の過度なたわみの原因となったり、内部鉄筋のさびの発生を促し鉄筋コンクリート造建築物の耐力あるいは耐久性を低下させたり、漏水現象を引き起こしたり、あるいは建築物の美観を著しく損ねたりする」という（前掲指針21～22頁）。ひび割れがあると、漏水、コンクリートの中酸化等を惹き起こし、コンクリートが中性化すると、コンクリートの引張強度を低下させ、鉄筋の腐食を促進するため、耐久性を大きく損ね、建物にとって非常に有害である。

以上のとおり、コンクリートひび割れは、耐

久性・耐候性の欠如・減退を意味するから、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」と言える。

##### (2) 雨漏りについて

(1) およそ「雨漏れ」が必要最低限の品質・性能の欠如という欠陥現象であることは明白である。したがって、建物の売買・請負契約等で目的建物に雨漏れが発生すれば、瑕疵担保責任の対象となることは至極当然である。この事理は、不法行為責任構成を採った場合であっても、何ら変わらない。

平成19年最判にいう「建物としての基本的な安全性」なる概念にも、『雨水の浸入を防止する性能』が含まれることは疑いえない。

(2) 平成19年最判がいう「建物としての基本的な安全性」とは、「居住者等…の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性」を指しているところ、前述のとおり、国交省住宅局建築指導課編『図解建築法規』は、「一般的に建築物が具備していなければならない安全性とは、本来の用法に従って、その建築物を使用している間に関係者の生命、健康及び財産に損害を与えないことと把握されている」と明記し、最高裁と同趣旨の定義に立脚したうえで、その一内容として、「建築物が、腐朽・腐食その他の変性により、崩壊・破壊・重大な変形を起こさないこと」という「耐久性・耐候性」が建物の安全性に含まれることを明示している。

そして、「建築基準法の技術的基準の殆どは、建築物を建築する際の設計基準や建設基準としての性格だけでなく、竣功後、使用開始してから、最終的にその建築物の除却若しくは滅失に到るまでの間に守るべき技術的基準としての性格を有していることである。この意味で、これらの技術的基準は「状態規定」と称されている」と記載していることから明らかなように、建物の安全性とは、建物が長期間に亘る耐用年数の間に保持し続けることが重要なのであり、その意味では、容易に風化・老朽化して安全性に関する品質・性状を劣化させることがあっては

ならない。その意味で、「耐久性・耐候性」は、上記の品質・性状の中でも最も根本に位置する基礎的な安全性と言える。

(3) 雨水の浸入は、それ自体が「雨露をしのぐ」という建物の最も基本的な性能の欠如を意味することはもとより、浸入した雨水は腐朽・腐食により建物の品質・性状の劣化をもたらす極めて危険な存在でもある。

このようなことを踏まえて、住宅品質確保促進法は、「雨水の浸入を防止する部分…の瑕疵」を、「構造耐力上主要な部分…の瑕疵」と全く同列に扱い、請負人及び売主の瑕疵担保責任について最低10年間の責任期間を片面的強行規定として定めている（同法94条、95条）。

同法を解説した伊藤滋夫著『逐条解説住宅品質確保促進法』233頁では、「雨水の浸入の防止は日常生活において不可欠である…。…建物が雨漏りをしないということは、建物が建物であるために当然に具備すべき前提条件であり、その意味で建築基準法以前の問題である」と明記されている。

(4) したがって、雨水の浸入を防止する性能が「建物としての基本的な安全性」に含まれることは極めて明白であり、その欠如が「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」であること

は当然である。

### (3) 断熱材の施工不良について

断熱材の機能は外気温の寒暖変化に対して室内温度を生活に適した状態に維持する点にあるところ、まさに建物としての耐候性を保つ上で必要不可欠な設備である。

つまり、「雨露を防ぐ」ことが建物の基本的・根源的な性能であることと同様の意義において、「夏の暑さ・冬の寒さから身を守る」ことは基本的・根源的な建物の性能であり、これが建物の基本的な安全性に含まれることは当然である。

断熱材に施工不良があれば、室内温度の維持が不十分となり、居住者等に健康被害（例えば風邪や熱中症等）を生じさせることはもちろん、建物内部に結露を生じさせ、これにより建物の腐朽・腐食を招き、建物の耐久性にも重大な影響を与える。

断熱材の施工不良は、居住性の低下にとどまらず、《住居建物が本質的・根本的に要求されている最低限の品質・性能を欠き、その中で持続的に生活してゆくために必要不可欠な要件を欠如している》という意味で、重大かつ深刻な瑕疵なのである。

### 発言者

弁護士 水谷 大太郎（愛知）

1 北九州大会で「勝つための準備書面づくり」のリレートークに参加させていただきました。当日の発表は、大変駆け足となってしまいましたので、以下、東海ネットが担当させていただいた損害論等についての準備書面案につき、要約して報告させていただきます。

### 2 設例1～損害賠償の範囲

(1) まず、設例1として「300mm角の鉄骨柱で注

文したのに250mm角の鉄骨柱で建築された建物（250mm角であっても構造計算上の安全性には問題がない）につき、業者側が「損害賠償額は、鉄骨部材の差額相当額である」と主張してきた（最判H15.10.10（判時1840・18）の事例を想定している）」という事例につき、検討しました。

(2) 一般に、業者側が、部材の差額相当分が損害であると主張するのは、よくある場面です。

これについては、①請負の瑕疵担保責任において修補に代えて損害賠償請求を行う場合の損害が履行利益であること、②民法634条は、1項で修補請求権を、2項で修補に代えた損害賠償請求権又は修補とともになす損害賠償請求権を定めているが、修補請求を行う場合は、請負人は、単に部材代金を負担して新たな部材を購入するだけでなく、これを建物に設置する労務を供給しなければならないのであるから、修補に代えた損害賠償請求を行った場合には、部材代金相当額だけが損害となり、労務の供給分は損害とならないと解することはできないこと、を述べて反論を行えば足りると思われま

- (3) この点、設例のような、契約違反ではあるが法律には違反していないという事例の場合には、現状でも安全性には問題がないので、これを修補するのは民法634条1項但書の「瑕疵が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するとき」に該当するとの業者側主張が考えられます。

しかし、請負人は請負契約上、仕事完成義務を負っており、この場合の仕事完成義務は、単に、構造計算上の安全性を満足させれば良いというものではなく、契約内容を満足させるものでなければなりません。

したがって、瑕疵が重要でないか否かは、構造計算上の安全性を満足させるか否かという点だけで決せられるものではなく、契約内容からみて、重要なものか否かという点から決せられるべきものと考えます。

設例1で念頭に置いた平成15年最判は、主柱につき断面の寸法300mm角の鉄骨を使用することが、「特に約定され、これが契約の重要な要素となっている」として、この約定に反する点を瑕疵と判断した事例ですから、契約内容から見れば重大な瑕疵と言わざるを得ません。

上記業者側の主張は失当であると考えます。

- (4) では、設例のような事例で、取壊建替費用相当額を求めることまでできるでしょうか。

この点、最判平成14年9月24日は、建替費用相当額の賠償を認めても民法635条但書の趣旨

に反しない理由として、①建物の重大な瑕疵があつて建て替えるほかない場合に当該建物を除去することは社会経済的に大きな損失をもたらすものではない、という点だけ

でなく、②「そのような建物を建て替えてこれに要する費用を請負人に負担させることは、契約の履行責任に応じた損害賠償責任を負担させるものであって、請負人にとって過酷であるともいえない」という点を指摘しています。

そもそも、請負契約において請負人は仕事完成義務を負っているのですから、請負の担保責任の解釈においては、かかる仕事完成義務を全うさせるという観点からの検討がなされなければなりません。この点を重視すれば、上記①②の関係は、建物に社会経済的に見て一定の利用価値があるとしても、「契約の履行責任」という観点から、重大な瑕疵がある場合には、建替費用相当額の賠償を認めることを許容しているものと解すべきです。

契約の中核部分ともいべき重要な要素に違反するような瑕疵で、これを補修するには建て替えるしか方法がないような場合には、建替費用相当額の損害賠償が認められるべきと考えます。

### 3 設例2～居住利益控除について

- (1) 設例2では、上記設例1と同様の事案で、建替費用相当額の賠償が認められるとしても、業者側から「本件建物の引渡から建替費用賠償を受けるまでの間の期間、本件建物に居住していた」という居住利益を控除すべきだとの主張がなされた場合につき検討しました。

- (2) 最判平成22年6月17日は、居住利益控除を明確に否定しましたが、これは建物に構造耐力上の安全性に関する瑕疵がある事例でした。



業者側は、この点を捉え、本件建物の瑕疵は、「構造耐力上の安全性にかかわるものであるため建物が倒壊する具体的なおそれがある」場合でないから、「社会通念上、本件建物は社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであることは明らか」とは言えず、上記最判を前提としてもなお、居住利益は控除されるべきと主張しています。

しかし、上記平成22年最判は、「当該瑕疵が構造耐力上の安全性にかかわるものであるため建物が倒壊する具体的なおそれがあるなど、社会通念上、建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであるとき」としています。最判は、「当該瑕疵が構造耐力上の安全性にかかわるものであるため建物が倒壊する具体的なおそれがある」ことを、あくまで例示として挙げているに過ぎず、「社会通念上、建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであるとき」がこれに限られるものではありません。

原告と被告との間の契約内容を社会通念に照らして判断した場合、当該瑕疵は、請負契約の趣旨を著しく没却する重大なものであって、これを建て替えざるを得ないのであるから、社会通念上も、「建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべき」といえると考えます。

#### 4 設例3～契約関係にない者による主観的瑕疵の主張の可否

(1) 次に、契約関係にない者は主観的瑕疵を主張できるかを検討しました。

設例3は、「原告は、被告（T工務店）が施工し、訴外S不動産販売が販売する分譲マンションを購入した。分譲マンションは、300mm角の鉄骨柱を使っている耐震マンションをセールストークに販売されており、原告もこれを信じて購入した。しかし、購入後、実際は300mm角ではなく250mm角の鉄骨柱が使用されていることが判明した。ただし、250mm角の鉄骨柱でも建築基準法の基準はクリアしている。訴外S不動産販売が倒産してしまい、原告は、マンションを施工した被告（T工務店）に対して、不

法行為に基づく損害賠償請求訴訟を提起した。」という事例です。

(2) 被告の主張は、最判平成19年7月6日の判示によれば、直接の契約関係にない者が施工者に対し不法行為責任を追及できるのは、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」がある場合だけであって、いわゆる主観的瑕疵があるだけの場合は不法行為責任は追及できない、というものです。

(3) しかし、被告の主張は、上記平成19年最判を、直接契約関係にない者に対する関係で建物施工者に不法行為責任が成立する範囲を「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」がある場合に限定したものであると曲解しているものです。

上記平成19年最判に関する最高裁判所判例解説も、「本判決は、契約責任である瑕疵担保責任の存在が不法行為責任の範囲を限定するような趣旨があるとは解していないものと考えることができる。」と述べており、その注釈において、「不法行為規範は契約上の規範とは別の根拠に基づいて規定されているのであり、契約当事者間においても妥当するものと解されるから、契約当事者間において、契約責任のほか、要件が備われば不法行為責任も成立するものと考えられる。」としています。契約関係にない者との関係においては、なおさら不法行為の成立範囲は限定されないものと言わざるを得ません。

すなわち、平成19年最判は、建物施工者につき不法行為の成立要件が備われば不法行為責任が成立すること自体は当然の前提とした上で、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が害された場合」には原則として施工業者等に不法行為責任が成立しうることを論じているのであって、「建物としての基本的な安全性を損なわない瑕疵」の場合には、不法行為は成立しないことを積極的に述べているわけではないと解すべきです。

(4) では、建物に存する瑕疵が、平成19年最判のいう「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」ではなく、いわゆる主観的瑕疵である場合

に、建物施工者が契約関係にない建物の購入者等に対して不法行為責任を負うのはいかなる場合でしょうか。

この点、建物は、その財産としての性質上、時期は様々であるにせよ、請負契約の注文者から売買等を原因として転々流通することが一般的に予定されています。

したがって、請負契約において求められている性状をその建物が有することを前提として新たに所有権を取得する者（以下「建物購入者等」という）が現れることが、建物建築時から想定されており、建物施工者がこれを知っているか、知りうべき場合には、建物施工者としては、建築する建物が請負契約において求められる品質・性状を欠くことにより、建物購入者等が損害を被ることを予見することができるのであるから、その瑕疵の発生につき故意又は過失があれば、不法行為責任の成立要件である①故意又は過失、②法的利益の侵害、③損害の発生、④因果関係を欠くところはないから、建物購入者等に対する関係でも不法行為責任を負うというべきと考えます。

- (5) 設例3について検討すると、本件建物を建築する際、被告は、本件建物がS不動産販売によって分譲されることはもとより、分譲の際、特別に300mm角の太い鉄骨柱を使用したマンションであることを広告やセールストークとして謳うことを当然に知っていた、もしくは知りうべきであったと言えます。

また、S不動産販売の謳う性能を有することを前提として代金が決定され、売買契約を締結するのであるから、少なくとも本件建物が当該性能を有さないことによって、購入者が損害を被ることにつき、被告は当然に予見できます。

また、300mm角の鉄骨柱を使用して建築されるべきことは設計図書等に特に明示されており、これに反する鉄骨を使用した点につき、被告に故意ないし過失があることはいうまでもありません。

したがって、被告に不法行為責任が成立すると考えます。

## 5 設例4

- (1) 設例1～3は、主観的瑕疵にまつわる問題でしたが、設例4は、これとは離れて、一般的な補修論として、耐震改修の方法による補修の是非につき検討しました。
- (2) 耐震改修の方法による補修としては、以下のようなものが考えられます。
- ①ブレース設置による改修が可能との主張
  - ②鉄筋コンクリートによる躯体の増設により改修が可能との主張
  - ③柱や梁に炭素繊維巻き付け補強を行うことにより改修が可能との主張
- (3) まず、①については、大きく美観を損ねるとともに、一部窓を塞いでしまうこととなります。特に住居や新築事務所、店舗等の場合、契約の趣旨を大きく逸脱し、債務の本旨に沿った履行とは言えず、相当な補修方法とは言えません。
- (4) 次に、②③について検討します。

ア そもそも、建築瑕疵の修補は、既存建築物が劣化等した場合にこれを補修する場合と異なり、新築建物で、建築基準関係法令に合致していない建築を、建築基準関係法令に合致するように（瑕疵のない状態に）改修するものに他なりません。したがって、瑕疵に対する修補方法、修補内容も、当然、建築基準関係法令に合致していなければならず、修補した後の建物が建築基準関係法令に合致したものにしなければなりません。

イ この点、耐震改修の手法は、それ自体として瑕疵建築の相当な修補方法とは認められません。

すなわち、建築物の耐震改修の促進に関する法律が定める耐震改修の趣旨は、既存不適格建築につき、耐震補強を行い、建築物の耐震性が現行法に合致しないまでも、耐震性を改善させ、大地震による被害の最小限に抑えようとするものです。このことは、建築物の耐震改修の促進に関する法律5条3項3号及び4号が、「…建築物が耐震関係規定…に適合せず、かつ、建築基準法第3条第2項に規

定に適用を受けている…場合」と規定していることから明らかです。耐震改修は、最初から建築基準関係法令の基準に違反して建てられた瑕疵建築の瑕疵の修補とは、根本的に異なるものなのです。

したがって、耐震改修の手法は、それ自体として、瑕疵建築の瑕疵の相当な修補方法とは認められません。

ウ また、②鉄筋コンクリートによる躯体の増設の手法は建築基準関係法令に合致した修補方法ではありません。

建築基準関係法令に合致した修補と言えるためには、建築基準法施行令36条、同81条以下の規定に従って構造計算により安全確認をしなければなりません。②の手法は、同施行令81条以下にも、これを具体化している日本建築学会「鉄筋コンクリート構造計算規準・同解説」にも、その計算式がなく、構造計算によって安全確認をすることができず、建築基準関係法令に合致した手法ではありません。

エ ③炭素繊維巻き付け補強は、建築基準法37条に合致しません。

建築基準関係法令に合致させるためには、建築基準法37条及びこれを受けた平成12年5月31日建設省告示第1466号の定める「指定建築材料」を使用しなければなりません。

ところが、被告が提示する炭素繊維巻き付け補強において使用される炭素繊維シートもエポキシ樹脂も、「指定建築材料」に含まれておらず、建築基準関係法令に合致した修補方法ということとはできません。

(5) また、修補工事に建築確認を要する場合、耐震改修の手法は、上記に述べたとおり、建築基準法に則った補修ではないので、確認処分がなされないので、相当な補修方法とは言えません。

## 6 今後の課題

本リレートークで検討した設例は、いずれも架空の事例であり、実際の事案では、当該主観的瑕疵が、如何に契約の中核部分であったか等の主張立証が必要となってくると思われます。

また、耐震改修による補修の議論は、実際の訴訟等の場面で頻出していますが、「指定建築材料ではない」等の各論的反論が困難な補修方法もあり、今後、更なる検討が必要です。

## メーリングリストへの参加を！

全国ネットの会員の弁護士・建築士によるメーリングリストが運営されています（現在、登録者数約440名）。積極的なご参加をお願いします。

参加ご希望の方は、事務局長宛にFAX（03-5348-7530）でお申し込みください。

参加資格は原則として会員の弁護士・建築士ですが、それ以外の会員も所屬地域ネット又は全国ネットの事務局長が承認すれば参加できます。

# 勝訴判決・和解の報告

## [1] 大屋根造りの伝統的木造住宅の 構造的な欠陥が認められた事例

弁護士 幸田 雅 弘 (福岡)

- 1 本件は大屋根造りの伝統的木造住宅の事案である。平成14年に5586万円で発注し、平成16年1月に完成したが、施主が、①建物四周に見えている梁・桁の接合部のねじれ、②張り合せた木材の使用、③床の不陸、④床板の色合わせ不良などを24ヶ所の瑕疵を指摘して残代金586万円の支払いを拒絶したため、建築会社が施主を訴えた事案である。施主は瑕疵補修請求の反訴(後に損害賠償請求に変更)を提起した。
- 2 当初の代理人が指摘した瑕疵は、「坪90万円の価値がない」という点を中心的な瑕疵とし、その他には梁・桁の乾燥(ねじれやたわみ)、仕上げの施工不良を指摘するものが大半であったが、代理人交代後、「耐力壁の不足」(構造用合板が天井までしか設置していないので壁倍率が0.5しかない)「鎌継ぎの鎌欠損」「火打ち梁に代わる構造用合板の不足」「筋交いの緊結金物の不足」「桔木(はねぎ=軒先がさがるのを抑制する部材)の設置方法違反」などの構造的欠陥を追加主張した。
- 3 瑕疵の中では、大屋根につきものの桔木(はねぎ)の構造違反を取り上げた点が珍しい。本件建物には軒先を長く出し、これを桔木(跳ね木とも書く)という構材で支えるものである。桔木は粘りのある松の木などの自然木の反りを利用して、桔木が軒桁にかかる所にある「土居桁」を「支点」にして、軒先の荷重を桔木の反対側(室内側)の端にかかる屋根荷重(桔木押さえ)で釣り合いをとるものである。本件建物に設置されている桔木は、室内側の端は母屋材に当たってはいるものの、屋根荷重が伝わる束と結合

した「桔木押さえ」がなされておらず、逆に母屋に「かすがい」で引っ掛けてあるに過ぎなかった。この瑕疵が認められたため屋根の掛け替えが認められた。



- 4 本件は、証拠調べの最終段階(最後の原告本人の反対尋問の途中、尋問時間の残り30分)に「このままでは負けるかもしれない」と感じた施主(被告)の依頼を受けて引き受けた訴訟である。このような場合、瑕疵の主張を付け加えることについて「時期に遅れた攻撃方法」という批判が当然出てくる。控訴審で受任することも検討したが、主張整理段階の専門委員の意見書に「鎌継ぎの鎌部分の欠損」が指摘されているのに、原告も被告も裁判所も気がつかないで「瑕疵の補充」(裁判所は釈明権の行使)がなされないまま進行していることを発見して、受任を決意。交代してすぐに「構造上の瑕疵は早い段階から明らかであった」と弁明して瑕疵の追加を行った。時期に遅れているかどうかについて裁判所は「やむなし」と判断。瑕疵の組み立て直しに成功し、未払い代金を相殺して2543万円の損害賠償が認められ、一審勝訴につながった(確定して賠償金が支払われた)。

## [2] 頁岩露出崩壊現象事件

佐賀地方裁判所 平成22年9月24日判決

弁護士 藤本美佐子 (福岡)

整理番号 -

報告日：平成22年12月4日 北九州大会

報告者：Ⓔ 藤本美佐子 & Ⓔ 幸田 雅弘

### I 事件の表示 (通称事件名：頁岩露出崩壊現象事件)

判 決 日	佐賀地方裁判所 平成22年9月24日判決
事 件 番 号	平成17年(ワ)74号 (佐賀地裁武雄支部) 平成19年(ワ)第794号 (佐賀地裁) 損害賠償請求事件
裁 判 官	野尻純夫、一木文智、烏田真人
代 理 人	幸田雅弘、藤本美佐子

### II 事案の概要

建物概要	所 在	佐賀県伊万里市		
	構 造	木造瓦葺平屋建	規 模	敷地555.12㎡、延面積269.52㎡
	備 考	2区画にまたがった建物であるため、基礎が長大である。		

入手経緯	契 約	平成12年 9 月19日 請負契約	期 間	平成13年 5 月 4 日
	代 金	建物4960万円		
	備 考	土地は平成 7 年、伊万里市により造成された宅地。本件建物の敷地は、同造成地の 2 区画を 1 区画にしている。		
相談（不具合現象）		基礎の不同沈下 引渡直後から、建具に狂いが生じ始め、床の傾き、柱・建具の傾き、建具・ドア・窓等の開閉不能、外壁・内壁の亀裂、土間部分のひび割れ等が多数発生した。平成15年 8 月、本件建物のレベル測定が行われたところ、西側の部屋の基準点を東西方向に長い建物の中央部ホール部分に89mm（傾斜角1000分の4.7）の沈下が認められた。		

### Ⅲ 主張と判決の結果（○：認定 ×：否定 △：判断せず）

争 点 (相手方の反論も)	① 本件建物の瑕疵の有無（沈下はスレーキングによるものである） ② 施工会社及び同社代表取締役の責任（スレーキングの沈下は予測不可能） ③ 一級建築士の責任（設計は引き受けたが、監理は頼まれていない）
欠 陥	建物の基礎は、本件土地の地盤の沈下又は変形に耐えられる安全性を欠いていた（建築基準法20条違反、施行令38条 1 項違反）。
損害 (万円)	合 計 4427万1422円／4539万8564円
	①修補費用 3786万4251円／3786万4251円
	②転居費用 84万6150円／ 84万6150円
	③仮住賃料 133万6150円／ 133万6150円
	④慰 謝 料 0円／ 100万円
	⑤調 査 費 107万1021円／ 128万2281円
	⑥弁護士費用 400万円／ 414万8268円
責任 主体 と 法律 構成	①施 工 業 者 不法行為責任（民709）、予備的に瑕疵担保責任
	②建 築 士 不法行為責任（民709）
	③施工業者の 代表取締役 取締役の第三者に対する責任（旧商法266条の 3 第 1 項）

### Ⅳ 説明

#### 1 事案の概要

- ・平成 7 年、伊万里市宅地造成
- ・平成12年 8 月、設計士に設計監理依頼
- ・平成12年 9 月、S S 試験実施（自沈層あり）
- ・平成12年 9 月、請負契約締結
- ・平成13年 5 月、完成引き渡し
- ・建築物の特徴  
山や谷の入り組んだ丘陵地に造成された敷地。当該敷地部分は 8 mの盛土をし、さらに 2 区画を合区画するために盛土をした上に建てられた建坪80坪の長大な建物である。

#### ・瑕疵現象

引渡直後から、建具に狂いが生じ始め、床の傾き、柱・建具の傾き、建具・ドア・窓等の開閉不能、外壁・内壁の亀裂、土間部分のひび割れ等が多数発生した。レベル測定により、東西方向に長い建物の中央部ホール部分に89mm（傾斜角1000分4.7）の沈下が認められた。ボーリング調査では、GL-4～6 m付近は、含水が多く粘土化が著しく軟質（N値=1～3）となっていることが判明した。

- ・平成16年、S S 試験で超軟弱層出現

#### 2 当事者の主張

- 1) 原告の主張

大規模な造成をしたこと、事前のSS検査では自沈層があることが判明しており、地形から判断してスレーキング現象を起こし地盤が沈下する危険性があることは予測可能。建物が長大なので基礎荷重が地中に影響し、基礎が弓なりにたわむ危険があった。そこで、地盤対策が求められていたところ、施工業者は設計図に指示された打ち込み深さを守らず、支持基盤に達しない杭を打った。建築士は設計図面どおりに施工されているかどうか、監理を行わなかった。よって、施工業者には不法行為責任、予備的に瑕疵担保責任があり、一級建築士には不法行為責任がある。

## 2) 施工業者の主張

本件敷地は軟弱地盤ではない。SS試験で予測されたN値3に依じてベタ基礎に杭を打っており、瑕疵はない。沈下は瑕疵のない建物を引渡した後で、地盤がスレーキング現象によって後発的に軟弱になったものである（仮に軟弱地盤になったとすれば、それは造成した伊万里市の責任である）。

## 3) 一級建築士の主張

依頼を受けたのは、建築確認申請手続きのみであり、基礎設計の不備や施工の不備に対し責任を負うべき義務はない。平成15年11月の名義貸しの設計士についての最高裁判決の射程外である。

## 3 争点

- 1) 平成12年のSS試験の結果で軟弱地盤の存在を予測できるか（平成12年告示1347号の読み方）
- 2) スレーキング現象発生の予測ができるか。
- 3) 設計図面の杭基礎の指示と違う施工をしたことをどう評価するか（努力を認めるか）。
- 4) 名義貸しの設計者に監理義務違反を認めるか。

## 4 判決内容

- 1) 沈下原因につき、盛土部分で「スレーキング現象」が起り、そのため、地盤沈下が発生し、その地盤沈下に伴い本件建物が沈下したと認定した。
- 2) 引渡の2年後には沈下が確認されており、本

件基礎は本件土地の地盤の沈下又は変形に耐えられる安全性を欠いていたもので基礎には瑕疵があったとした。

## 3) 施工業者の責任について。

「杭の先端が支持基盤に達する杭基礎が採用されていれば、沈下は生じなかったと考えられる」から、仮に宅地造成者に責任の一端があるとしても、宅地造成者と施工会社の責任が競合することになるにすぎず、施工会社の責任は否定されないとした。宅地造成に関する調査義務を尽くしたとは言いがたいので、被告会社には注意義務違反がある。何らかの原因による不同沈下の可能性についての予見可能性があれば足り、具体的な沈下の原因（スレーキング現象）についての予見可能性までは必要ないとし、被告は不同沈下の可能性につき認識していたものと認めるのが相当であるから、予見可能性を欠いていたということはないと判断した。

## 4) 建築士の責任について

工事監理契約は成立していない。しかし、最高裁平成15年11月14日判決が、「最判は、一般に、建築士には専門家としての重い責任があることを理由として建築士の責任を肯定したものである」とあり、本件にもこの趣旨が適用される。「工事監理契約を締結しておらず、現に工事監理をする予定もなかったというのであるから、そもそも本件建物の建築確認申請書に工事監理者として自己の名を記載すべきではなかったものであり、いったん工事監理者として自己の名を記載した以上は、施主との間で工事監理契約を締結して工事監理業務を行うべき義務を有していた」「これが不可能な場合、施主をして工事監理者の変更の届出をさせる等の適切な措置を執るべき法的義務があったものというべきである。にもかかわらず、被告は放置したのである



から、右法的義務に違反したものとして、専門家としての不法行為責任を負うことを免れない。」本件では、施主が確認申請等に限定した内容の合意をしたという事情は、過失相殺を基礎づける事情として考慮し、過失割合を5割とした。

## 5 主張・立証上の工夫

- 1) 軟弱地盤の沈下と事後的に発生したスレーキング現象が競合した事案である、裁判官にスレーキング現象を理解してもらうため、用語解説集を提出するなどの工夫をした。
- 2) 地盤沈下の原因、メカニズムにつき原告・被告双方が学者に意見書を作成してもらい対立した。
- 3) 被告側学者は数式を駆使して地盤の解析を行い、公判廷でも「これほどの地盤の沈下が起こることは建設当時予想できなかった」として被告らに責任がないと証言した。しかし、SS調査結果の読み方（例えば自沈層の評価の仕方）について追求し、SS調査結果があくまで地形、敷地の造成状態等の情報が取り込まれて初めて有効に使用しうる簡易な地盤調査方法であることを裁判所に強調した。
- 4) スレーキング現象が一般的に知られていない

言葉であるが、地場の建築業者にとって予測可能であったことを立証するため、建築当時の文献等を調査したり、伊万里市から造成の資料を入手する等の工夫をした。

## 6 所感

- 1) 沈下量が89mmという明確な地盤沈下の事案であったが、訴訟が進行するに従い、地盤についての専門的議論となり、当初の予想をはるかに上まわる困難な裁判となっていた。同じ大学の都市計画課の学者2名が原告・被告側に分かれて、意見書を作成し、対立する意見を証言するという展開となった。原告は訴訟の進行に合わせ、地盤沈下原因につき、4回も請求原因を修正した。訴訟を進めながら、地盤沈下のメカニズムや地盤調査結果の読み方等、学習していた印象が強い。
- 2) 裁判所は、およそ地盤特性に応じた基礎を構築すべきことは当然であるとして、被告側の学者の主張を明確に排斥してくれた点、高く評価できる。被告らは、原審では損害額を一切争わなかったため、判決ではほとんど請求通りの認容額となっている。被告らは当然のごとく控訴した。

## [3] サムシング耐震偽装事件

弁護士 原田 恵美子 (福岡)



### 1 事件の表示 (通称事件名：サムシング耐震偽装事件) 訴訟は2件

和解日	平成22年9月6日 (分譲会社との和解)
事件番号	平成16年(ワ)第1775号、平成17年(ワ)第3128号
裁判官	田中哲郎、設楽大輔
代理人	幸田雅弘、藤本美佐子、原田恵美子

### 2 事案の概要

九州地方で特に被害の多かったサムシングの構造計算書偽装の事案である。

2棟建てのマンション（イースト：鉄筋コンクリート造地上11階建て、ウエスト：鉄筋コンクリート造地上9階建て）でいずれも購入者の入居直後から漏水、ひび割れ、床のたわみ等が問題となり、分譲会社の不誠実な対応を機に調査を重ねたところ、構造計算書が適正に作成されていないことが明らかとなり、マンションの構造安全性が否定されるものとなった。そのため、平成16年にイーストが、同17年にウエストが分譲会社、施工会社、設計会社、サムシングの構造建築士（ウエストのみ）、管理建築士（ウエストのみ）を相手取って訴訟提起した。以後、イーストが手続を先行し、ウエストがこれを追う形で訴訟が進行した。

各当事者から次々と再計算書が提出されたが、平成18年9月、構造計算に関する鑑定が行われ、同19年1月、鑑定書が提出された。鑑定では、サムシングの構造計算が建物の荷重を軽く見積もっていること、計算の一貫性が認められないこと（偽装されていること）など、原告の主張がほぼ全面的に認められた。しかし、損害については、裁判所から、分譲会社に対し、鑑定の構造計算結果を踏まえた限界耐力計算法に基づく補修案の立案を指示。原告に対しては許容応力時計算法による補修案の提出を求められたが、そもそもそれは困難であるため提出を見送った。その後、分譲会社の補修案に基づいてそれが適正か否か、適正としてその費用がいくらかについて、別の建築士による鑑定が行われた。その結果、補修費用（イースト4億4373万円、ウエスト1億7545万5000円）が鑑定人により提示された。限界耐力計算法による補修を前提にしたものであるため理論的に承服しがたかったが、補修費が提示されたことにより和解の機運が出てきた。

なお、被告のうち、施工会社については、主張・立証の困難さから、すでに平成21年8月にイースト、ウエストあわせて金2000万円の和解金の支払いで訴外和解をしている。

### 3 主張・立証上の工夫

本件は、姉齒事件が明るみに出る前の事件であるが、断面算定に当たって、計算の基礎となる



建物の荷重をきわめて低く見積もること（イーストでは25%減、ウエスト28%減＝鑑定結果）、一貫計算の途中で地震力のデータをすり替えるなど、手法は姉齒事件と酷似している。建物構造計算書という専門的な領域に挑むため、構造建築士の協力を得て、約半年の間、弁護団、管理組合のメンバーが勉強会を重ねた。協力建築士により、構造計算書を再計算した検討書を主要な証拠として提訴し、提訴後は、裁判所の理解を得る工夫を重ね、準備書面提出もイーストだけで39回にも及んだ。裁判所や鑑定人に現場へ足を運んでもらい、マンションの実態を理解してもらうようにした。

### 4 和解結果分析

分譲会社との和解金額は、イースト2億9065万円、ウエスト1億1835万円である。和解の内容は、請求額や鑑定額と比較して十分とは言えないが、リーマン不況後の経済状況と福岡におけるマンション過当競争から、分譲会社が経営危機に陥り、敗訴判決を受ければ、即倒産してしまうとのことで和解を強く求められた。弁護団が同社の財務資料を閲覧し、裁判所において社長から直接現状を聴取した結果、同社の窮状は真実と思われたため、管理組合と協議を重ね、最終的に分譲会社との和解に踏み切った。管理組合としては、今後、限られた和解金を使ってどのような補修を行うべきか、関心はそちらの方に移っている。

なお、和解金額の一部はマンションの一室（分譲会社の前社長が競落して入手したもの）の現物支給である。

# [4] 最高裁平成22年6月17日判決報告

弁護士 石川真司 (愛知)

## 1 問題の所在

### (1) 欠陥住宅の建替費用請求の可否

—最高裁平成14年9月24日判決—

建築請負の仕事の目的物である建物に重大な瑕疵があるためにこれを建て替えざるを得ない場合に、注文者が請負人に対し、建物の建て替えに要する費用相当額を損害としてその賠償を請求することができるかについては、かつて否定的に解する学説もありましたが、この点については、最高裁平成14年9月24日判決が、取壊し建替え費用の損害賠償を請求できると判示し、争いに決着がついています。

### (2) 残された問題—居住利益控除の可否等—

しかし、こうした建替え費用の賠償が認められる場合には、建物の引渡から、建替費用賠償を受けるまでの間に相当の時間が経過していることが多く、この間、住宅取得者は、居住等の利益を得ているのに、さらに建替費用請求を認めることは注文者に利益を与えすぎるとして、居住費用を控除すべきと主張する者（業者）がいます（居住利益控除論）。また、住宅取得者が、建物を建て替えて耐用年数の伸長した新築建物を取得するという利益を、損益相殺の対象として控除すべきとの主張（耐用年数伸長論）もあり、これらが被害救済の妨げになっていました。

## 2 裁判例等の動向

### (1) 裁判例

上記最高裁平成14年9月24日判決の原審である、東京高裁平成14年1月23日判決は、建替え費用相当額を認容したものの、居住利益控除を認めています（ただし、上記最高裁はこの点について何ら判断していません）。すなわち、この事案では、建て替え費用3444万円のほか、建て替えに伴う引越費用、建て替え工事中の仮住

まい費用等合計3830万2560円が認容されたものの、ここから不当にも居住利益として600万円もの金額が控除され、さらに未払い残代金等を控除した後の



2328万1924円と弁護士費用230万円の合計額の限度で施主の請求が認容されたのです。

他方、大阪地裁平成10年12月18日判決（欠陥住宅判例第1集82頁）や、大阪地判平成12年6月30日（欠陥住宅判例第2集170頁）判決は、いずれも居住利益控除を否定しており、下級審の裁判例は分かれていました。

### (2) 裁判官の論文

また、裁判官の論文も、「住宅紛争処理の実務」（判タ社）145頁は、居住利益控除論について否定するものの、耐用年数伸長論について肯定していますし、「専門訴訟講座・建築訴訟」（民事法研究会）は、居住利益控除論、耐用年数伸長論のいずれも肯定する趣旨と思われる。

## 3 本件最高裁判決

(1) 本件の1審判決（名古屋地判平成20年11月6日）は、建物取壊し・建替え費用相当の損害賠償を認めましたが、「原告らは、平成15年5月31日に本件建物に入居し、以後、少なくとも本件口頭弁論終結時まで5年4か月余の期間にわたり、本件建物に居住し、使用について目立った障害もなく、使用を継続し、居住の利益を享受しているところ、かかる原告らが享受した利益は、少なくとも、原告らの附帯請求である遅延損害金に見合う程度に達しているものと推認

されることからすれば、衡平の原則に照らし、本件口頭弁論終結時までの遅延損害金との損益相殺を認めるのが相当である。」として、一部、居住利益控除論を採用しています。

- (2) これに対して、原審の名古屋高裁平成21年6月4日判決は、上記の点に対する附帯控訴を容れ、「被控訴人らが本件建物に居住していることにつき、損益相殺の対象とすべき利益（居住利益）があるとすることはできない。」として、端的に、安全性を欠いた欠陥住宅に居住することは損益相殺の対象とすべき利益ではないとして、居住利益控除論を否定しました（なお、耐用年数伸長論については判断せず）。
- (3) そして、上告審である最高裁平成22年6月17日判決は、以下のとおり判示して、居住利益控除論及び耐用年数伸長論のいずれをも否定したのです。

#### ア 居住利益控除論について

「売買の目的物である新築建物に重大な瑕疵がありこれを建て替えざるを得ない場合において、当該瑕疵が構造耐力上の安全性にかかわるものであるため建物が倒壊する具体的なおそれがあるなど、社会通念上、建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであるときには、上記建物の買主がこれに居住していたという利益については、当該買主からの工事施工者等に対する建て替え費用相当額の損害賠償請求において損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできないと解するのが相当である。

前記事実関係によれば、本件建物には、2(3)のような構造耐力上の安全性にかかわる重大な瑕疵があるというのであるから、これが倒壊する具体的なおそれがあるというべきであって、社会通念上、本件建物は社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであることは明らかである。そうすると、被上告人らがこれまで本件建物に居住していたという利益については、損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することは

できない。」

#### イ 耐用年数伸長論について

「また、被上告人らが、社会経済的な価値を有しない本件建物を建て替えることによって、当初から瑕疵のない建物の引き渡しを受けていた場合に比べて結果的に耐用年数の伸長した新築建物を取得することになったとしても、これを利益と見ることはできず、そのことを理由に損益相殺ないし損益相殺的な調整をすべきものと解することはできない。」

ウ なお、最高裁は、居住利益控除に関して、「当該瑕疵が構造耐力上の安全性にかかわるものであるため建物が倒壊する具体的なおそれがある」ことを挙げていますが、これは「建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであるとき」の例示にすぎません。したがって、居住利益控除が否定されるのは、「構造耐力上の安全性にかかわる重大な瑕疵があ（つて）、これが倒壊する具体的なおそれがある」場合に限られないというべきです。

## 4 意義

建物を取壊し建替えしなければならないほどの重大な欠陥を持った建物に居住することを「利益」として、これを損益相殺するのは絶対におかしなことです。

居住利益控除や耐用年数伸長を理由として、賠償額からこれが損益相殺されてしまえば、欠陥住宅の取得者は紛争が長引けば長引くほど大きな金額が損益相殺されることとなり、結局、裁判で勝っても、補修金額からこれが差し引かれて取壊し建替えなど夢物語になってしまいます。

これまで居住利益控除論については、これを否定する判例が増えてきて否定説が定着しつつあるように感じていましたが、耐用年数伸長論については、上記判例タイムズ社の「住宅紛争処理の実務」において肯定的立場の論文が発表されましたし、この点を明確に判示した裁判例はなかったと思われるところ、本最高裁判決は、この耐用年数伸長論をも明確に否定しており、大変意義ある判決だと思えます。

# [5] 施行令70条の柱の防火被覆範囲に関する論争事件

平成21年11月10日和解成立

弁護士 神 崎 哲 (京都)

整理番号 \_\_\_\_\_

報告日：平成22年12月5日 北九州大会

報告者：㊦ 神崎 哲

## I 事件の表示 (通称事件名：施行令70条の柱の防火被覆範囲に関する論争事件)

判 決 日	大津地方裁判所平成21年11月10日 和解成立		
事 件 番 号	平成18年(ワ)第701号外構工事代金請求事件、平成19年(ワ)第352号損害賠償請求事件		
担 当 裁 判 官	石原稚也、中出暁子		
代 理 人	神崎 哲	担当建築士	河島正行

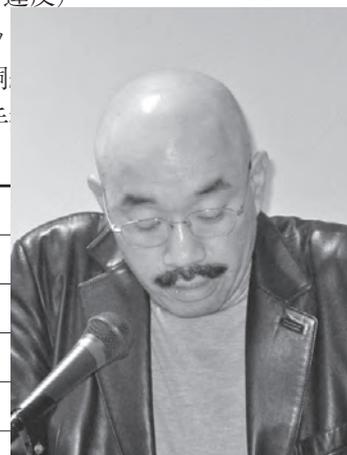
## II 事案の概要

建物概要	所 在	滋賀県長浜市		
	構 造	鉄骨造3階建	規 模	敷地320.48㎡ 延面積226.36㎡
	備 考			

入手経緯	契約	平成17年2月8日 請負契約	引渡	平成17年12月14日
	代金	建物6600万円		
	備考	ご高齢の夫妻の自宅建物。		
相談 (不具合現象)	契約(合意)と異なる各部の仕様・仕上げ(主観的瑕疵が中心)が100箇所以上。 外断熱通気工法の未実施、浴槽の立上りが高すぎる、雨漏り、換気扇の逆流など			

### Ⅲ 主張と判決の結果 (○：認定 ×：否定 △：判断せず)

争点 (相手方の反論)	①欠陥論：施行令70条の解釈の争い等 ②責任論：施主の指示によるので免責(設計・施工中の詳細な経緯の主張の応酬あり) ③別途の外構工事契約の成立の有無：代金(200万円余)の発生の有無	
欠陥	①柱の防火被覆の欠如(施行令70条・H12告示1356号違反) ②外壁材の選材の誤り：木造住宅用下地材(ラストッ ③外断熱通気工法の施工不良：通気層18mmなのに木胴 ④高齢者生活適応性の欠如：浴槽立上りが高すぎ、手 その他多数。	
損害 (万円)	合計	1800万円/4677万円 (認容額/請求額)
	①代金	/
	②修補費用	/3717万円
	③転居費用	/90万円
	④仮住賃料	/
	⑤慰謝料	/300万円
	⑥調査鑑定費	/100万円
	⑦弁護士費用	/425万円
	⑧その他	/45万円(過剰計上)
責任主体と法律構成	①売主	
	②施工業者	請負人の瑕疵担保責任(民634)、又は、不法行為責任(民709)
	③建築士	
	④その他	代表者：取締役責任(会429I)



### Ⅳ コメント

#### 1 事件の経過

- (1) 大正生まれの高齢者夫妻が注文した住宅新築工事(設計施工一括請負)のトラブル。
- (2) 施工業者が、建物本体工事の後、明確な契約のないまま外構工事を進めたが、建物本体に不具合や契約違反が多数発覚したことによって、外構工事が中断されることになった。  
その後、H18年11月、施工業者が外構工事の出来高について代金請求訴訟を提起してきたの

が発端。

- 最初は本人訴訟だったが、H19年3月、建物瑕疵につき建築士とともに相談を受けて当職が受任した。
- (3) 当方は、「提訴予定」としてH19年5月下旬まで期日変更したが、依頼者本人の訴える瑕疵(200箇所以上)を河島建築士が調査・整理した時点で、それでもまだ60箇所以上の多岐にわたる瑕疵があった。  
そこから、瑕疵の絞り込みの説得に苦勞し、3～5時間かかる打合せを5回以上経て、最終

的には、「柱の防火被覆」と「外壁」の瑕疵を全面的に修補すれば、他の瑕疵の大半が解消できるとして、瑕疵を13箇所まで絞り込むことができた。

- (4) 訴訟上、最大の争点になったのが、柱の防火被覆であった。

平成12年以前の施行令70条は、「地階を除く階数が3以上の建築物にあつては、一の柱のみの火熱による耐力の低下によつて建築物全体が容易に倒壊するおそれがある場合においては、当該柱は、モルタルその他の断熱性のある材料で被覆しなければならない。」と規定されていた。

平成12年改正で、同条は、「地階を除く階数が3以上の建築物…にあつては、一の柱のみの火熱による耐力の低下によつて建築物全体が容易に倒壊するおそれがある場合として国土交通大臣が定める場合においては、当該柱の構造は、通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後30分間構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じないものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。」と改まり、これを受け平成12年告示第1356号が「鉄骨造の建築物について一の柱のみの火熱による耐力の低下によつて建築物全体が容易に倒壊するおそれがある場合等を定める件」として、その第一に、「建築基準法施行令第七十条に規定する一の柱のみの火熱による耐力の低下によつて建築物全体が容易に倒壊するおそれがある場合は、一の柱を除いたと仮定した建築物の構造耐力上主要な部分に、当該建築物に常時作用している荷重…によつて生ずる応力度が、建築物の構造耐力上主要な部分の各断面のいずれかにおいて短期に生ずる力に対する許容応力度を超える場合とする。」と一義的に明確に定めるに至った。

これらの規定に基づき本件建物では全ての柱に防火被覆が必要となるから、内装を一旦全面的に撤去して柱を防火被覆する補修が必要である、と当方は主張した。

これに対し、業者側は、施行令70条の解釈について、「大阪市建築基準法取り扱い要領（平成15年4月）」での「この『一の柱』とは1階のすべての柱をいう」という解釈や、兵庫県の「建築確認の手引（平成14年3月改訂）」での「地上部の最下階の柱を対象と（する）」という解釈等といった証拠を提出し、柱の防火被覆は実務運用上は1階の柱だけでよいとされている旨を主張した。

## 2 主張・立証上の工夫

- (1) 当方は、施行令70条について規制の趣旨から説き起こした。

すなわち、施行令70条は、火災時に建物が短時間で崩壊することで人命が危険に曝されることを防止するために、避難時間30分を確保するだけの構造強度を最低限要求したものであるから、「1階さえ防火被覆を施して30分持ちこたえられれば、2階や3階が30分以内に燃え落ちてもよい」などという考え方は、2階や3階にいる人の生命の安全を無視した非常識な解釈であることを力説した。

そして、業者側が提出した取り扱い要領や手引などといった実務資料については、年版を書き換えているだけで、記載内容は、解釈に幅があった改正前のものがそのまま使われていることを指摘した。

- (2) 立証も、①建物が所在する長浜市への弁護士法照会、②民間確認検査機関2社で聞き取りを行った報告書、③改正時の資料（H12.6 東京都建築指導部副参事の解説、H13.3 国交省解説書）等を提出した。

- (3) ところが、業者側が「1階の柱が損傷して1階が崩れれば、上層階も崩れることになるから、『建築物全体が容易に倒壊する』と言えることは理解できる。しかし、3階の柱だけ損傷して3階が崩れたものの1～2階が崩れていないのであれば、『建築物全体が容易に倒壊する』とは到底言えないはずだ」と執拗に反論してきた。

この業者側主張に対し、当方は、「立法的に解決した解釈論をあてはめ段階でねじ曲げるも

のだ」と反論するために、かなり紙幅を割いて丁寧な主張を多角的に展開した。

例えば、平成10年改正の理念（性能規定化と同時に、一義的明確化した仕様規定の告示制定）を説明したり、施行令70条と告示の関係を図示したりもしたうえ、業者側主張の論理矛盾を示すための喩え

話として、民法415条の「債務者の責めに帰すべき事由」に関する解釈を引き合いにした。すなわち、

「債務者の責めに帰すべき事由」(A)とは、「債務者の故意・過失又は信義則上これと同視すべき事由」(B)と解釈される（「BならばAである」という命題）。そして、債務者本人ではない履行補助者に故意・過失があった場合(C)についても、「信義則上これと同視すべき事由」(B)に該ると解される以上（「CはBである」という命題）、結局、債務者に帰責事由あり(A)との結論が導かれることになる（「Cの場合、Aである」という帰結）。これは単なる法的三段論法にすぎない。この場合、三段論法により結論が導かれた後に、改めて、再び《債務者本人ではない履行補助者の過失については「債務者の責めに帰すべき事由」に該らない》などと主張することは、ナンセンスの極みである。本件における建築基準法施行令70条と告示第1356号に関する相手方主張は、まさしく、このようなナンセンスな主張に陥っているのである。

(4) それでも業者側代理人が執拗に食い下がって、立法時の議論を確認すべきと主張したため、慎重を期そうと考えた裁判所は、国交省に対し、同条項の改正の際の議論などについて調査囑託をかけることにした（H21年3月）。

ところが、国交省がこの調査囑託に一向に回答しようせず、裁判所の再三の問い合わせにも「現在、検討中。追って回答する」と繰り返したため、審理がH21年8月までストップしてしまった。

### 3 その他（雑感など）

(1) その後、相手方代理人（故・中元視暉輔弁護士）が病気で10月まで期日変更されたが、裁判所がこれを機に和解勧告をしたため、和解期日もたれた。

① 10月21日の期日に相手が1000万呈示。

② 11月2日の期日で当方が2300万呈示し、裁判所が1800万をあっせんをした。

③ 期日間に、建築士とも相談のうえ、審理継続の場合の予備的瑕疵主張の必要性による長期化、高齢な依頼者の健康状態と本人調べの困難性等々にも配慮して依頼者を説得した。

④ 11月10日の期日に4時半から6時半までかかって、双方協議を重ねた末に、和解が成立した。

(2) 瑕疵からすれば判決がほしかったが、「依頼者の利益とは何か」を考えさせられた事件であった。

## [6] 建築主に対する指導義務違反を理由に 取締役の責任を認めた判決

大阪高裁平成22年8月26日判決

弁護士 石井宏治（兵庫）

### 1 事案の概要

建築主は、平成17年4月14日、A工務店と木造

2階建て、1階62.72㎡、2階8.32㎡、1階店舗、2階住宅の建物を請負代金1923万1588円で建築する請負契約を締結しました。本件建物は、平成17年7月25日頃に竣工しました。

しかし、本件建物には、壁量不足、ベタ基礎の立ち上がり部分が連続性を欠く（平成12年5月23日建設省告示第1347号「建築物の基礎の構造方法及び構造計算の基準を定める件」第1・3・二では「木造の建築物……の木造の土台の下……にあつては、連続した立ち上がり部分を設けるものとする」と）瑕疵があった。そこで、壁の補強・基礎の打替等の補修費用が取壊建替費用を上回るとして、本件建物の取壊建替費用の損害賠償を求めて、A工務店、A工務店の代表者B、A工務店の取締役C及び建築確認申請をしたD建築士に対し訴えを提起した。A及びBは、訴訟の途中で、自己破産を申し立てたので、同人らに対する訴えは取り下げました。

2 本件の1審判決は、建築主のC・Dに対する2387万1215円の損害賠償請求権を認めました。これについては、以前、東京大会で報告しました。

1審判決に対してC・Dが大阪高等裁判所に控訴しました。

3 高等裁判所では、建築基準法5条の4に基づき監理者を置く義務があるのは建築主であつて、この義務に対する違反があつたとしても、C及びDには何ら責任がないのではないかが争われました。

これに対する当方（建築主）の主張は、次の通りです。

建築士法3条ないし3条の3は、各規定に定められている建築物の新築等をする場合においては、当該各規定に定められている一級建築士、二級建築士又は木造建築士でなければ、その設計又は工事監理をしてはならない旨を定めており、上記各規定に違反して建築物の設計又は工事監理をした者には、罰則が科せられる（同法35条3号）。なお、平成18年の建築士法の改正により、建築士の名義貸しの禁止が明記され（建築士法21条の2）、名義を貸した建築士にも、1年以下の懲役又は100万円以下の罰金が科されている。

そして、建築基準法5条の4は、建築士法の上記各規定に定められている建築物の工事は、当該各規定に定められている建築士を工事監理者に定めなければならないことを定めており、この禁止規定に違反した場合における工事施工者には、罰則が科せられている（同法101条1項1号）。

これらの規制は、一定規模を有する建物の建築という行為が高度の専門性が要求される行為であることに基づくので、この規制の名宛人となっている建築士や施工者の責任は、専門家としての責任なのである。

従つて、建築士や施工者は、その業務を行うに当たり、建築主との関係においても、建築主の建築士法や建築基準法の規制についての知識の乏しことをいいことに、建築士法、建築基準法の規制の実効性を失わせるような行為をしてはならない法的義務があるというべきである。

#### 4 C取締役の責任

大阪高等裁判所の判決は、A工務店に建築主に工事監理者を選任するよう指導する義務を認め、そのような指導義務をA工務店に履行するよう要求する職務を怠つたということで、次のように述べて、C取締役の責任を認めました。

A工務店は、かねてから、D建築士に建築確認申請を依頼していたが、工事監理に関しては、建築確認申請書にD建築士を工事監理者として表示するものの、実際には建築主に工事監理者を選任させずに、工事監理者を置かないまま、多くの工事を実施してきたのであり、C取締役もこれを知悉していながら、工事監理者のないままA工務店が拙劣な工事をするのに任せ、瑕疵のある本件建物を建築するに至らせた。

そして、一般の木造住宅などの建築にあつては、工事監理者の名称を役割を知る建築主はほとんどなく、建築主においては工事監理者を選任しなければ施工が法的に許されないことを知らないのが通常であり、建築業者に指導を受けて初めてその選任の必要性を知ることになるところ、現に本件工事についても、建築主にその知識がなかったことは、C取締役においても承知していたとい

うべきであるから、C取締役においては、A工務店の取締役として、自己の役割分担や技能のいかんにかかわらず、本件工事につき、同工務店に対し、建築主に工事監理者を選任するよう指導するよう要求すべき義務があったというべきである。C取締役はこの義務を怠った重大な過失により、本件建物の瑕疵を生じさせたと言うべきであるから、旧商法266条の3により損害賠償責任を負う。

## 5 D建築士の責任

大阪高等裁判所の判決は、建築士の責任を論ずるに当たっては、次のように述べて、端的に、A工務店に、工事監理者を置かないで建物の建築をしてはならない義務の違反を認め、この義務違反行為に加功したとして、不法行為責任を肯定しています。

D建築士は、A工務店の依頼を受けて、自ら工

# 事務局だより

1 北九州大会には、85名の多数の方がご参加くださり、大会は成功裏に終わりました。北九州大会では、「勝つための準備書面を考える」というテーマで、いくつかの問題判決を題材として白熱した議論がなされました。私たちが危惧していたとおり、最近、最高裁の欠陥住宅を厳しく糾弾する判例に逆行するような、被害者の救済を否定する方向での下級審裁判例が増えてきています。問題判決がどのような理屈で被害者の請求を退けているか報告され、法的論争の難しさなど、近時の多様な論点が浮き彫りになったと思います。その他、欠陥住宅を取り巻く多くの案件について報告と議論がなされ、我がネットのレベルの高さを痛感した次第です。今後も充実した議論を出来るように企画を考えていきたいと思っております。現地事務局の皆さま並びに、各地域ネットを支えておられる皆さまに深く感謝申し上げます。

次回大会は、2011年5月28日～5月29日、私たちが記念すべき第1回大会を行った神戸において開催いたします。北九州大会にも増して有意義な大会として成功させたいと考えておりますので、是非、多数の皆さまのご参加をお願いいたします。

2 北九州大会以後の全国ネットの活動は以下のとおりです。

- ① 「ふおあ・すまいる」第25号の裁判所その他関係機関への送付
- ② 「ふおあ・すまいる」第26号の編集
- ③ 事務局会議（第1回1月24日、第2回2月25日、第3回4月20日）
- ⑤ 幹事会（3月5日神戸にて）

3 北九州大会での報告者の皆さまには、ご多忙の中、有益な情報と議論の材料を提供くださいましたこと、また、本誌の原稿のご執筆をくださいましたことを深く御礼申し上げます。

神戸にて多くの皆さまと再会できることを楽しみにしております。

# 住宅安全基本法(仮称)の提案

弁護士 河合敏男(東京)

## 1 日弁連土地住宅部会での取り組み

日弁連土地住宅部会では、住宅安全基本法(仮称)の草案を作っています。欠陥住宅全国ネットでは、これまでアピール案の採択と関係各機関への送付を行い、また日弁連でも同様の活動を行ってきましたが、アピール案を執行して関係機関の施策を促すだけでなく、更に積極的により具体的な法律案を作って「このようなものを作れ」と求めていく方がより効果的ではないかとの発想から、この住宅の安全に特化した法律案を作ることになりました。また中国建築法や韓国建築法に、我が国の欠陥住宅防止に大いに役立つ優れた条文があることもわかり、これを紹介したいという趣旨も含まれています。まだ草案としても未完成の段階ですが、皆様の幅広いご意見をいただくため、全国ネットの会員には、未完成のままご紹介させていただくことにしました。

## 2 法律案の適用範囲

この草案は、私達が安全な住居を確保することを主眼とする基本法であり、消費者の取得する住宅を対象としています。安全性は、住宅のみならず、全ての建築物に確保されなければならないこと言うまでもありませんが、ここではあまり大風呂敷を広げず、まず最も身近な私達の「住宅」の安全性確保から着手していこうという趣旨で作っています。また住宅の性能は、安全性能だけではなく、私達の生命に直結する安全性確保を特に意識して起案しています。安全な住宅に居住する権利は基本的人権であるというのが、日弁連の考え方であり、第48回の日弁連人権大会でも決議されました。この草案は私達の人権を守り、これを

具体化する法案です。

## 3 安全性の定義付け

建物が大きな地震に遭遇して建っているかそれとも倒壊するかは、実際にそのような大地震に遭遇した後でなければわかりません。建物の構造力学はまだわからないことが沢山ありますし、また、これまで遭遇したことの無い巨大地震に遭遇するかもしれないからです。しかし、過去の地震の経験から、一定の強度以上を確保すれば私達の生命身体の安全を確保できるとの推定から、建築基準法で最低限の安全基準を定めました。このように安全とは法が定めた規範的な概念です。安全とは建築基準法の定める最低基準を遵守している状態をいうことは、私達の共通認識です。ところが未だにこの安全概念を誤解している裁判官が沢山います。例えば、建築基準法違反があるが、未だ抽象的な危険に止まり、具体的な危険性はないから瑕疵とは言えないというような間違った判決を書いています。いったいどのような方法で、まるで予言者のように抽象的危険と具体的危険を区別するのでしょうか。

この安全概念の誤解が一向に改まらないことから、この草案の中では、敢えて安全の概念を明記することにしました(第4条)。

## 4 元請け施工業者の責任ある施工と下請けの制限

住宅建築工事は、建築主と施工者との間で顔が見える状態で、施工者の責任ある施工がなされる必要があります。ところが、現場職人もその場限りの寄せ集めであったり、これを監督する現場監督は多くの現場をかけもちで担当したり、一括下

請けで元請けは中間マージンを取るだけなど、責任ある施工がなされていない実体があります。そこで、建築工事で重要な立場にある現場監督と大工の棟梁は、元請けが常用として雇用する職人が責任をもって施工すること（第7条）、また一括下請けは禁止し、専門工事の下請けは1次下請けまでしか認めないこととしています（第8条）。現行の建設業法は、原則として一括下請けを禁止しながら書面による承諾があればこれを認める法制となっており、一括下請け禁止条項は骨抜きとなっています。この草案では一括下請けの約定は無効として、これを絶対禁止としています。部分下請けについては、最近韓国の建築法が改正されて、専門業種の下請け工事は1次下請けまでしか許されないこととされました。大変合理的な改正であり、草案ではこの韓国法の条文を取り入れさせてもらいました。

## 5 契約内容の明示

建築請負工事は、一式見積といわれる詳細の不明な見積書で契約されることが少なくなく、消費者保護に著しく欠けています。訪問販売の場合は特商法の法定書面欠如に該当すると考えられますが、訪問販売に限らず、一式見積は排除していかなければなりません。そこで、契約締結時に内訳明細書のない契約については、施工者は工事代金の請求をすることができないこと、また建築主は何時でも契約解除（クーリングオフ）できることを定めています（第10条）。

## 6 設計及び監理における専門の分離と協同

設計は、大きく分けると意匠設計、構造設計、設備設計に分かれますが、それぞれ専門性の高い分野なので、3者の協同によって行われるのが理想です。そこで、住宅の設計は、意匠、構造、設備の資格者が協同して行わなければならないこととしました（第14条）。監理についても同様の考え方に基づいて、3つを分離しています（第19条）。

また、少なくとも監理については、実効性ある監理を行うためには施工と兼業すべきでないことから、監理と施工の兼業を禁止しています（第9条）。

## 7 検査の充実

アメリカの公的インスペクターは、建築工事の差止権まで認める厳しい検査制度を設け、実績を上げています。この草案でも住宅安全局を設置し、ここに所属する住宅安全検査官に抜き打ちでの立入検査権や是正及び工事停止を命ずる権限などを与え、厳しい検査を実施することを規定しています。良好な住環境への配慮や大地震にも耐える安全な建物の建築は、経済的な自由市場の原理に任せておいては実現されません。現行の建築確認制度では全く不十分です。強い権限をもつ公的な検査は必須であるとの基本的考えから、この草案では公的検査制度の創設を前提としています（第2条、第24条～26条）。

---

# 住宅安全基本法（草案）

## 第1章 総則

### 第1条（目的）

この法律は、消費者が居住の用に供する建築物（以下「住宅」という。）の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の安全性と質の基準及びそれを確保するための基準を定めて、国民の生命、身体、健康及び財産の保護を図

ることを目的とする。

### 第2条（国の責務）

- 1 国は、全ての住宅取得者に対し、安全な住宅に居住又はこれを使用させるべき義務を負う。
- 2 消費者庁は、前項の目的を達するために、住宅安全局を設置し、住宅の設計、施工、監理について、監督し、検査し、かつ是正を求

める権利を有し義務を負う。

### 第3条（法令遵守の義務）

建築物の建築に携わる設計者、施工者及び工事監理者（以下「設計・施工者等」という。）は、住宅の新築、増築、改修、改築、補修、補強の工事を行うときは、この法律及び建築基準法その他法令又は条例の定める建築物に関する基準を遵守しなければならないが、住宅の取得者に対してこれら法令に適合する住宅を提供する義務を負う。但し、既存不適格建物の耐震改修を行うときは、耐震改修の促進等に関する法律に従うことができる。

### 第4条（安全配慮義務）

- 1 設計・施工者等は、住宅の建築工事に当たり、契約関係者又は契約関係にない居住者等に対する関係でも、建築基準法その他法令又は条例の定める建築物に関する基準を遵守し、当該建物の建物としての最低限の安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負う。
- 2 この法律において「安全性」とは、構造耐力上の安全性、防火性、耐火性、耐久性、耐候性、使用上の安全性、良好な環境衛生条件の確保が実現されている状態をいう。
- 3 前項に定める安全性は、建築基準法その他法令又は条例の定める建築物に関する基準への適合性によって判断し、該当する規定がないときは、建築当時の我が国の標準的技術基準によって判断する。

## 第2章 住宅建築の許可及び資格

### 第5条（住宅建築許可）

- 1 建築主は、住宅を建築、増築、大規模な修繕若しくは模様替をしようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画の安全性が確保されていることについて、住宅建築許可の申請書を提出して、住宅安全検査官の許可を受け、住宅建築許可証の交付を受けなければならない。当該許可を受けた住宅の計画の変更をして、住宅を建築または増築しようとする場合、これらの住宅の大規模の

修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合も同様とする。

- 2 前項において、大規模な修繕若しくは模様替とは、修繕または模様替が建物の過半に及ぶ場合又は構造耐力上主要な部分若しくは主要構造部に変更を加える場合をいう。

### 第6条（住宅建築工事の元請の資格）

前条に定める住宅建築許可を要する建築工事を行う場合、建築主から直接住宅の建築工事を請け負う施工者（以下「元請」という。）は、建設業法3条に定める建設業の許可を受けていることを要する。

## 第3章 施工

### 第1節 総則

#### 第7条（元請による責任施工）

- 1 元請は、自ら常用して雇用する主任技術者または監理技術者（以下「現場監督」という。）を現場に置き、かつ自ら常用して雇用する棟梁となる大工職人を現場に置いて建築工事を行わなければならない。但し、建築主が特に元請と利害関係のない者で現場に置くべき現場監督若しくは棟梁となる大工職人を指定した場合は、この限りでない。
- 2 前項の現場監督及び棟梁となる大工職人は、病気その他やむを得ない事情のない限り、変更することはできない。
- 3 第1項の現場監督は、同時に3箇所を超えて現場を管理してはならない。但し、現場の技術上の管理に支障がなく、かつ建築主の書面による承諾のあった場合は、この限りでない。

#### 第8条（下請の制限）

- 1 元請は、その請け負った住宅建築工事全部を、委任その他何らの名義をもってするを問わず、一括して単一業者に請け負わせてはならない。
- 2 元請は、自己の請け負った住宅建築工事の一部を、同一の業種に該当する建設業者に下請負させることはできない。
- 3 下請負人は、自己の下請した建設工事を、

他人に再び下請させることができない。

- 4 前3項の制限を排除する消費者と施工者の契約は無効とする。

#### 第9条（兼業の禁止）

- 1 住宅建築工事の施工者若しくは同施工者の役員または従業員の地位にある者は、当該住宅建築工事の監理者となることはできない。
- 2 住宅建築工事の施工者と、建築士または構造に関する専門の資格を有する者若しくは設備に関する専門の資格を有する者の所属する事務所との間に、資本関係、人的関係、その他利害関係がある場合は、その事務所に所属する者について前項と同様とする。

### 第2節 契約

#### 第10条（建築請負工事契約）

- 1 住宅の建築請負工事契約、次の各号記載の事項の明記された書面によることを要する。
  - 一 工事の場所
  - 二 建築する建物の構造・種類・規模
  - 三 工事代金総額
  - 四 着工日及び完成・引渡予定日
  - 五 工事代金の支払方法
  - 六 設計者及び監理者の住所氏名
  - 七
- 2 前項の契約書には、監理者の承認を受けた請負代金内訳明細書（以下「内訳明細書」という。）を添付しなければならない。
- 3 前項の内訳明細書は、全ての工事について、建築部材及び設置する設備の代金（以下「材料費」という。）と工事を行う職人の費用、一般管理費、現場管理費を区別して記載し、材料費は、仕入れ原価を正確に記載することを要する。
- 4 事業者たる施工者と消費者たる建築主間で第1項の契約を締結する場合において、契約時に第1項及び前項の書面の作成がないときは、施工者は建築主に対して工事代金を請求できない。
- 5 前項の場合において、建築主は何時でも遡って契約を解除でき、事業者の費用で原状に回復することを請求できる。

#### 第11条（追加・変更工事契約）

- 1 前条の契約締結後に行われる追加・変更工事契約は、追加工事の具体的内容及び工事金額を明示し、かつ監理者の承認を受けた内訳明細書を添付した書面によることを要する。
- 2 前項に定める追加・変更工事契約で事業者たる施工者と消費者たる建築主間において締結されるものについては、前条3項及び4項を準用する。

#### 第12条（下請負人の明示及び変更請求）

- 1 施工者は、建築主の請求があったときは、施工者の下請負人の住所・氏名及び工事内容を記載した書面を建築主に対して交付しなければならない。
- 2 建築主は、施工者に対して、建築工事の施工につき著しく不相当と認められる下請負人があるときは、その変更を請求することができる。

### 第3節 施工

#### 第13条（施工者の義務）

- 1 施工者は、施工を行う場合においては、施工に係る建築物が安全性が確保されかつ法令又は条例の定める建築物に関する基準に適合するようにしなければならない。
- 2 施工者は、施工に先立ち、設計図書が前項に適合していることを再度確認しなければならない。
- 3 施工者は、第1項に違反する施工を指図された場合は、これを拒絶しなければならない。

## 第4章 設計

#### 第14条（設計）

- 1 住宅の設計は、意匠設計者、構造設計者、設備設計者の協同により行わなければならない。
- 2 意匠設計は建築士の資格を有する者により、構造設計は構造に関する専門の資格を有する者により、設備設計は設備に関する専門の資格を有する者によりこれを行わなければならない。

## 第15条（設計者の資格）

- 1 意匠設計者は、住宅の建築工事全体の計画を立案し、意匠の設計を行う。
- 2 構造設計者は、住宅の構造安全性を確保するための構造計算及び構造設計を行う。
- 3 設備設計者は、住宅の電気、瓦斯、給排水、温熱環境その他設備の設計を行う。

## 第16条（設計者の義務）

- 1 設計者は、設計を行う場合においては、安全性が確保されかつ設計に係る建築物が法令又は条例の定める建築物に関する基準に適合するようにしなければならない。
- 2 設計者は、設計を行う場合においては、設計の委託者から前項に違反する設計を指図された場合は、法令又は条例の定める建築物に関する基準を説明して翻意を促し、これに従わない場合は設計を拒絶しなければならない。
- 3 設計者は、設計を行う場合においては、工法、材料の特質・機能・技術および美的造形性等の諸要素と、生産・消費面からの各種の要求を検討・調整する総合的造形計画をもって、これを行わなければならない。
- 4 設計者は、設計を行う場合においては、設計の委託者の建築工事の予算及び前項に関する委託者の要望を最大限に尊重し、設計者個人の設計思想、趣味、嗜好を強要してはならない。
- 5 設計者は、設計を行う場合においては、設計の委託者に対し、設計の内容に関して適切な説明を行うように努めなければならない。

## 第17条（設計の契約）

- 1 住宅の設計契約は、次の各号記載の事項の明記された書面によることを要する。
  - 一 業務の始期及び終期の明記されている業務工程
  - 二 作成する設計図書の種類及び内容
  - 三 基本設計及び実施設計ごとの業務報酬の額
  - 四 業務報酬の支払い方法
  - 五 補助者を使用するときは、その資格及び

氏名

## 第18条（設計の業務）

- 1 設計者は、建築工事に必要なすべての設計図面及び仕様書並びに工事中必要となった建築詳細図、説明図を作成する。
- 2 設計者は、建築主の責めに帰すべからざる理由に基づく設計変更の必要が生じたときは、設計変更の図面を作成する。
- 3 設計者は、前2項の業務の外、次の各号記載の業務を行う。
  - 一 建築主の企図する建築計画に関する協議、調査、助言
  - 二 設計図書の説明
  - 三 工事価額の概算及び説明
  - 四 工事予算書の作成及び説明
  - 五 施工者より提出された見積書の査定及び助言
  - 六 工事請負契約条件の立案
  - 七 建築基準法に基づく確認申請手続きの代行
- 4 設計者は、業務の全部を一括して第三者に委任し、または請け負わせてはならない。

## 第5章 監理

### 第19条（監理）

- 1 住宅建築工事の監理は、意匠の監理者、構造の監理者、設備の監理者の協同により行わなければならない。
- 2 意匠の監理は建築士の資格を有する者により、構造の監理は構造に関する専門の資格を有する者により、設備の監理は設備に関する専門の資格を有する者によりこれを行わなければならない。

### 第20条（監理者の資格）

監理者は、監理を受ける施工者及び建築材料・建築部材・設備の供給業者との間に利害関係があってはならない。

### 第21条（監理者の義務及び責任）

- 1 監理者は、建築主の委託に基づいて、法令または条例の定める建築物に関する基準を遵守し、工事が設計図書のとおり実施されて

いることを確認し、これに反する施工があったときは施工者に注意を与え、施工者がこれに従わないときは、建築主及び住宅安全検査官に報告しなければならない。

- 2 監理者は、自ら現場に赴いて監理を行わなければならない。これを第三者に委託してはならない。
- 3 監理者は、第1項または前項の義務を怠り、建築主に損害を与えた場合は、建築主に対し損害賠償の責を負う。
- 4 監理者は、施工者の不法な利益を知りながらこれを黙認しまたは建築主に告げず、これによって建築主に損害を与えた場合は、施工者と連帯して責任を負う。

#### 第22条（監理の契約）

住宅の監理契約は、次の各号記載の事項の明記された書面によることを要する。

- 一 業務期間
- 二 業務報酬の額
- 三 監理を実施する工事の工程及び内容

#### 第23条（監理の業務）

- 1 監理者は、第21条記載の業務のほかに、次の各号記載の業務を行う。
  - 一 施工図・工作図の検査及び承認
  - 二 特殊な工作部分に関する提言
  - 三 主任技術者（現場監督）への助言及び質問に対する回答
  - 四 追加工事、変更工事の助言

五 工事代金支払いのための工事出来高若しくは完成状況の確認

六 施主完成検査及び役所の完成検査の立ち会い

- 2 監理者は建築主に対し、少なくとも1週間に1回、次週の週間工程表及び前週の工事監理報告書を提出しなければならない。
- 3 監理者は、工事監理を終了したときは、直ちに、国土交通省令で定めるところにより、その結果を文書で建築主に報告しなければならない。

## 第6章 検査

### 第24条（立ち入り検査）

住宅安全審査官は、何時でも住宅建築の現場に立ち入り、住宅の安全性及び建築基準法関係法令の適合性を検査することができる。

### 第25条（是正及び工事停止命令）

住宅安全審査官は、住宅の安全性が確保されていない施工又は建築基準法関係法令に適合しない施工、もしくはこれらの怖れのある施工を発見したときは、これらの是正を命じるとともに、是正されるまで当該建築工事の停止を命じることができる。

### 第26条（報告徴求）

住宅安全審査官は、何時でも、施工者、設計者、建築主に対して建築工事の内容について報告を求めることができる。

# 国土交通省「建築基準法の見直しに関する検討会」について

弁護士 齋藤 拓生 (仙台)

## 1 はじめに

平成18年の建築基準法等の一部改正、建築士法等の一部改正（以下「18年改正」という。）は、構造計算書偽装事件の教訓に基づき、建築物の安全性についての最低基準である建築基準法令の遵守を実現するためのものであった。ところが、18年改正については、業界団体等から、「18年改正の結果、建築確認手続が大幅に遅延し、建築着工が激減している。」との批判が出された。そこで、国土交通省は、18年改正の問題点を検討するために、「建築基準法の見直しに関する検討会」を設置し、構造計算適合性判定制度、建築確認審査の法定期間、厳罰化の3つを中心的検討課題として議論を行い、別紙のとおり意見を取りまとめた。この検討会は、全国ネットのメンバーとしては、私と谷合周三氏と参加した。

## 2 検討会での議論状況

検討会における主要な議論状況は、次のとおりである。なお、検討会の議事の詳細は、国土交通省のホームページにおいて公開されている。

### (1) 構造計算適合性判定制度について

#### ア 対象範囲

建築士団体や生産者団体の委員からは、「構造設計一級建築士が関与した場合に不要とする」、「自ら完成後の建築物を使用する予定の建築主が同意する場合に不要とする」、「サンプル調査を実施する」、「対象とならない建築物の規模等の範囲を拡大する」、「比較的容易な構造計算による場合は不要とする」といった多様な見直し提案がなされた。特定行政庁の委員、判定

機関の委員、弁護士委員からは構造計算適合性判定制度の対象範囲については、見直す必要はないという慎重意見が出された。

#### イ ワンストップ化

指定構造計算適合性判定機関が自ら引き受けた建築確認に係る構造計算適合性判定を行うことができるようにする所謂ワンストップ化については、三者性が確保されるような機関内での体制整備、必要な審査能力を有する人員の確保、審査上の役割分担の明確化等を条件として、賛成の意見が出されたが、他方で、ワンストップ化による審査期間短縮効果は小さいとの指摘や、異なる組織によるダブルチェックを堅持すべきであるとの反対論も出された。

#### ウ その他の意見

「エキスパンションジョイントで接続された複数の部分で構成される建築物に関し、構造的に分離された部分ごとに制度の適用対象か否かを判断する」、「構造計算の大臣認定プログラム制度を廃止する」といった意見が出された。

### (2) 建築確認審査の法定期間について

建築士団体や生産者団体の委員からは、法定期間を短縮することを求める意見が出されたが、他方、平成22年6月の運用改善後の実態等を見定め、結論を出すべきであるという意見も出された。



### (3) 厳罰化について

性善説に立ち設計側に対するチェックを緩和するのであれば、信頼を裏切った者はより厳罰に処すべきとの意見、罰則は十分強化されているとの意見、刑事罰の強化よりも業務停止等の行政処分による制裁強化により対応すべきとの意見などが出された。

### (4) その他の議論、意見

#### ① 工事監理・中間検査・完了検査について

これらを徹底する仕組みの構築が重要であるとの指摘が多く委員からなされた。特に中間検査については、全建築物に義務付けるべきとの指摘や、地域の実情を踏まえた特定行政庁による特定工程の指定を促進すべきとの指摘がなされた。

#### ② 既存不適格建築物の増改築等について

既存不適格建築物の増改築等については、既存部分の延べ面積の1/2を超える増改築についても構造規定の緩和措置の対象とすることを求める意見が建築士委員から出された。また、平成19年に施行された法改正により既存不適格となってしまった新耐震基準施行以降の建築物の増改築が制約されてしまっていることが特に問題であるとの意見が出された。他方で、現行の構造規定に対して既存不適格となる建築物がどの程度まで残ることを許容するのかについて社会的コンセンサスの形成がそもそも必要であるとの指摘や、緩和措置対象となる計画が構造計算適合性判定の対象とならないことは問題であるとの意見が出された。

#### ③ 大臣認定について

平成19年施行の法改正以降、大臣認定の適用の厳格化等を図った結果として、認定件数が大幅に増大し、国土交通省側の処理能力の問題もあり、結果として着工前及び着工後の計画変更に係る手続き期間が長期に渡っていることは問題であり、複数仕様に係る認定や軽微な変更に係る取扱いの合理化等の改善を図る必要があるとの意見が建築士委員及び生産者団体委員から出された。他方で、新技術の開発・活用の円滑化に向け、旧第38条の規定に基づく大臣認定と

同様の技術認定制度の創設等、建築技術の進歩を推進する仕組の整備を求める意見も提起された。

- ④ 4号建築物の構造等審査省略特例を廃止すべきであるとの意見が出された。
- ⑤ 構造設計一級建築士制度は廃止すべきであるとの意見が出された。
- ⑥ 設備設計一級建築士制度は廃止すべきであるとの意見が出された。
- ⑦ 設備設計一級建築士制度において、建築設備士を活用すべきであるとの意見が出された。
- ⑧ 建築設備士に設計・工事監理の業務権限を付与すべき（又は建築士のもとでこれらの業務を可能とすべき）であるとの意見が出された。
- ⑨ 建築士・建築士事務所について関係団体による自律的監督体制を整備すべきであるとの意見が出された。
- ⑩ 建築士事務所法を制定すべきであるとの意見が出された。

## 3 今後について

建築基準法の見直しに関する検討会は、以上のような議論を経て、平成22年9月13日の第10回検討会で、深尾座長の中間とりまとめ案が提示され、別紙のとおり意見のとりまとめを行った。

このとりまとめについては、何ら結論ないし方向性が示されておらず問題であるとの意見もある。しかしながら、検討会での議論を通じて、建築士団体及び生産者団体からの18年改正に対する見直し要請がある一方で、建物安全性確保＝消費者保護の観点からは、18年改正の安易な見直しには、問題があることが明らかになり、見直しという方向で意見の一致を見なかったについては、われわれの立場からは、一定の意義があると考えられる。

建築物の安全性の確保を図るという18年改正の趣旨は、正当なものであり、今後とも、堅持されなければならない。そのうえで、18年改正の結果、不都合が生じているのであれば、適宜の修正を図っていくべきである。

座長の中間取りまとめ案は、両論併記という形でまとめられており、18年改正を見直すべきであ

ることを明言してはいるが、今後、見直を強く  
求める委員からの巻き返しが予想される。

建物安全性確保＝消費者保護という18年改正の

趣旨が堅持されるかは、これからが正念場であり、  
今後も、全国ネットとしては国土交通省の動向を  
注視し続ける必要がある。 以上

## 建築基準法の見直しに関する検討会とりまとめ ～三つの検討課題に係る当面の見直し方向等～

### 1 はじめに

今回の検討会には、構造計算適合性判定制度、建築確認審査の法定期間、厳罰化のあり方という三つの検討課題が与えられており、それらを中心に意見交換を進めてきた。検討の過程で、これら三つの検討課題の他にも、現在の建築基準法および関連法令に関する意見が多数述べられたため、本とりまとめ案は、三つの課題を中心に検討結果をまとめたが、それ以外の課題に関する意見および討議についても記述した。

### 2 三つの課題に係る当面の見直し方向等

与えられた三つの課題については、かなりの時間をかけて検討を進め、多くの意見が出されたが、それらを要約すると、次のようになる。

#### (1) 構造計算適合性判定制度のあり方について

##### ① 構造計算適合性判定制度の対象範囲について

構造計算適合性判定制度の対象範囲については、見直す必要はないという慎重意見が複数の委員より提起される一方で、

- ・構造設計一級建築士が関与した場合に不要とすること
- ・自ら完成後の建築物を使用する予定の建築主が同意する場合に不要とすること
- ・一定の条件を満たす場合に不要とする代わりにサンプル調査を実施すること
- ・対象とならない建築物の規模等の範囲を拡大すること
- ・比較的容易な構造計算による場合は不要とすること

など、多様な見直し提案がなされた。

このうち、設計者側において構造設計一級建築士が関与したことをもって不要とすることについては、第三者の目から設計行為に不適合な点がないかを確認する制度の趣旨からして合理的でないとの指摘や、構造設計一級建築士が関与した場合でも構造耐力不足の確認申請図書等が実態として存在しているとの指摘がなされた。

また、自ら完成後の建築物を使用する予定の建築主が同意する場合に不要とすることについては、自己所有であっても転売、賃貸等により第三者が使用する可能性があることや周囲への影響を考慮する必要があることなどの指摘がなされた。このように規制の適用を建物の所有・使用形態により区分する提案に関しては、建築物の構造、設備等に関する最低基準を定めている現行の建築基準法のあり方まで遡っての検討が本来必要であると考えられる。

サンプル調査とすることについては、前提として大方問題がない実態があるべきで、そのような現状にないのではないかと指摘がなされた。

対象とする建築物の規模等の範囲に関する見直しについては、エンドユーザーに安全な建

物が提供されるよう、慎重に検討すべきとの意見や、構造計算ルートの設定や構造計算適合性判定の適用に係る建築物の高さ等を含む規模の区分について議論が必要との指摘があった。

比較的容易な構造計算による場合は構造計算適合性判定を不要とすることについては、もともと構造計算適合性判定制度が建築主事等の人員・技術力等に限界がある中で高度な構造計算について計算過程等の詳細な審査を行うことが困難であることから導入されたという主旨に鑑み、審査側に要求される審査能力を踏まえて対象範囲を見直す必要性を議論すべきであるとの指摘がなされた。

このため、行政庁における審査実態に関するヒアリング調査を急遽実施したところ、高度な構造計算ルート（限界耐力計算、保有水平耐力計算（ルート3）、柱よりも梁の降伏が先行することを確認する許容応力度等計算（ルート2-3））については審査が難しい場合が多く、それ以外の構造計算ルートの場合には不整形な建物等工学的判断を要する建築物について、行政庁によっては審査が難しいことが判明した。

さらに、構造計算適合性判定の対象となる構造計算ルートを避ける結果として、柱・壁が多い不経済な設計が増えていることが指摘されており、このような弊害を低減するためにも、実務者を交えた技術的検討を行う体制を早急に整備し、高度な審査能力を要しない場合等、建築主事等において審査が可能であるため構造計算適合性判定を不要とすることが可能な範囲について精査することが求められた。

以上を踏まえ、構造計算適合性判定の適用範囲に関し、各構造計算ルートの審査の難易度に対応して対象外とすることが可能な範囲等について精査を行うため、早急に技術的検討を行う委員会を設置し、当該委員会における検討結果を踏まえ、制度見直しを検討する必要があると考えられる。なお、技術的検討結果を踏まえた制度見直しに際しては、透明性の確保に配慮すべきである。

## ② 構造計算適合性判定制度の実施方法について

指定構造計算適合性判定機関が自ら引き受けた建築確認に係る構造計算適合性判定を行うことができるようにする所謂ワンストップ化については、推進すべきとの意見が提起される一方で、ワンストップ化による審査期間短縮効果は小さいとの指摘や、異なる組織によるダブルチェックを堅持すべきとの指摘がなされた。また、都道府県においては、建築確認と構造計算適合性判定の両方を行うことができるとされていることに鑑みれば、第三者性が確保されるような機関内での体制・実施方法や、必要な審査能力を有する人員・体制整備、審査上の役割分担の明確化等を条件に、ワンストップ化をできるようにしても良いのではないかと意見も出された。

このため、建築確認と構造計算適合性判定の審査のワンストップ化導入の是非に関しては、求められる人員・体制等の課題を精査した上で、所要の第三者性・審査能力の確保可能性等について検証した上で判断することが望ましいと考えられる。

また、関連して、建築確認、住宅性能評価、住宅瑕疵担保責任保険の手続きのワンストップ化を図るべきとの提案や、構造計算適合性判定機関が一つしか指定されていないために審査期間が長期化することのないよう、複数機関の指定を促すべきとの指摘もなされた。

## ③ 構造計算適合性判定制度に関するその他の意見について

構造計算適合性判定制度に関してはこの他に

・エキスパンションジョイントで接続された複数の部分で構成される建築物に関し、構造的

に分離された部分ごとに制度の適用対象か否かを判断すること

- ・構造計算の大臣認定プログラム制度を廃止すること
- ・伝統的構法による木造建築物は限界耐力計算による必要があるため構造計算適合性判定制度の対象となってしまう一方で、そもそも限界耐力計算に対する審査が困難と回答する行政庁が多いなど様々な問題があり、対応を図る必要があるなどの提案がなされた。

このうち、第一点目に関しては賛同する旨の意見が多数の委員から提起された。構造計算適合性判定に関しては、エキスパンションジョイントで接続された複数の部分から構成される建築物の取扱いの見直しも検討する必要があると考えられる。

第二点目に関してはプログラムは必要ないとする意見が多く出されたが、制度を存続させることによる実質的な問題点は必ずしも明らかではなかった。

また、第三点目の伝統的構法に関しては、既に「伝統的構法の設計法作成及び性能検証実験」検討委員会において実大振動台実験や簡易設計法等について検討が進められており、同委員会における検討成果を踏まえ、必要な措置を検討すべきである。

## (2) 建築確認審査の法定期間について

建築主事が行う建築確認審査に適用される法定期間については、構造計算適合性判定を要するものについても上限を35日とすべきであるなどの意見が複数の委員より提起される一方で、昭和25年の法制定時に比べ設計の複雑化が進んでいる状況や諸外国に比べ設計審査期間が短いという実態について指摘がなされた。また、最大限延長可能な期間の規定をそもそも変える必要はないのではないかとの意見も出された。

また、法定期間については審査の実態を踏まえる必要があり、平成22年6月1日に施行された運用改善後の実態が明らかとなった段階で検討すべきとの指摘も複数の委員よりなされた。

さらに、審査の迅速化に向けては設計図書の精度向上等設計者側の努力・資質向上が必要であることや、建築確認審査の実態調査における設計者側からの報告では審査期間が長い案件に建築主事が扱う物件が多いなど、行政庁によっては審査体制の整備が課題であることが指摘されるとともに、法定期間の見直しよりも各機関に目標の設定や実績を開示させることの方が迅速化を促すこととなり効果的との指摘があった。

したがって、建築確認審査の法定期間の短縮については、平成22年6月の運用改善後の実態等を踏まえ検討するとともに、審査の迅速化に向けては設計者側の継続的な研鑽や審査側における迅速化に向けた取組みが促されるよう、確認審査に係る審査側の審査期間及び申請者側の作業期間の内訳を含め、確認審査に要する期間の実績を開示する仕組みの導入等を検討すべきである。

## (3) 厳罰化について

厳罰化については、性善説に立ち設計側に対するチェックを緩和するのであれば信頼を裏切った者は、より厳罰に処すべきとの意見が提起される一方で、罰則は十分強化されているとの慎重意見や、刑事罰の強化よりも業務停止等の行政処分による制裁強化により対応すべきとの指摘が複数の委員よりなされた。

また、事後の罰則では被害者の救済に直結しないとの指摘や、効果的な行政処分による制裁があることを前提に、事前チェック機能や資格者の資質を確保する仕組みを強化することが不正防止につながり有効ではないかとの指摘もあった。

罰則（法定刑）の引き上げの是非に関しては、他制度における罰則の水準を考慮して検討する必要がある、併せて、効果的な行政処分による制裁強化を通じた不正の発生防止について検討する必要があると考えられる。この場合、設計段階のみならず、施工段階も含めた、より効果的な違反防止策について検討すべきである。

(4) その他の課題について

三つの課題以外についても、関連する課題に関し意見交換が行われたが、今回は建築基準法に関する三課題を中心に検討されたため、これらの関連課題については時間等による制約もあり、必ずしも十分な制度的検討等がなされていない。したがって、引き続き検討が必要と考えられる。

関連課題に関し提起された意見の概要は以下の通りである。

① 工事監理・中間検査・完了検査に関する意見

工事監理・中間検査・完了検査を徹底する仕組みの構築が重要であるとの指摘が多くの委員からなされた。特に中間検査については、全建築物に義務付けるべきとの指摘や、地域の実情を踏まえた特定行政庁による特定工程の指定を促進すべきとの指摘や、特定行政庁毎に指定する特定工程を同一都道府県内でなるべく統一すべきではないかとの指摘がなされた。

この他、中間・完了検査前にまとめて計画変更を行う等工事中の計画変更手続きを柔軟化すべきとの指摘もなされた。

② 既存不適格建築物の増改築等に関する意見

既存不適格建築物の増改築等については、既存部分の延べ面積の1/2を超える増改築についても構造規定の緩和措置の対象とすることなどを求める意見が多くの委員から出された。

また、平成19年に施行された法改正により既存不適格となってしまった新耐震基準施行以降の建築物の増改築が制約されてしまっていることが特に問題であるとの指摘もなされた。

一方で、現行の構造規定に対して既存不適格となる建築物がどの程度まで残ることを許容するのかについて社会的コンセンサスの形成がそもそも必要であるとの指摘や、緩和措置対象となる計画が構造計算適合性判定の対象とならないことは問題であるとの指摘がなされた。

さらに、増改築等が既存建築物に及ぼす影響や維持管理状態に応じた遡及適用の緩和など、優良な建築ストックが有効活用できる仕組みづくりが必要との提案もなされた。

③ 大臣認定に関する意見

平成19年施行の法改正以降、大臣認定の適用の厳格化等を図った結果として、認定件数が大幅に増大し、国土交通省側の処理能力の問題もあり、結果として当初の認定及びその後の計画変更に係る手続き期間が長期に渡っていることは問題であり、複数仕様に係る認定や軽微な変更に係る取扱いの合理化等の改善を図る必要がある旨が提起された。さらに、認定物件の改修等の際の取扱いについても合理化を図る必要性が提起された。大臣認定手続きの迅速化・簡素化・柔軟化は新技術の開発・活用の円滑化を図る上でも意義が大きいことから、制度改善等、手続きの迅速化に向け必要な措置を講じるべきであるとの指摘が多くの委員からなされた。

一方で、新技術の開発・活用の円滑化に向け、旧第38条の規定に基づく大臣認定と同様の技術認定制度の創設や民間機関の一層の活用等、建築技術の進歩を推進する仕組の整備を求める意見も提起された。

④ 設備設計に関する意見

設備設計に関し業務実態と資格制度とが乖離しているとの見解に基づき、

- ・設備設計一級建築士制度において、建築設備士を活用すべき
  - ・建築設備士に設計・工事監理に係る一定の業務権限を付与すべき
- などの提案がなされた。

⑤ その他の意見

上記の意見に加え、以下のような意見も提起された。

- ・混構造建築物の構造計算方法を含め、建築基準法の技術基準を見直すべき
- ・単体規定と集団規定との取扱いを区分すべき
- ・4号建築物の構造等審査省略特例を廃止すべき
- ・良質な建築物整備に向けた民間の取組みを国がルールとして積極的に取り込む（endorseする）べき
- ・建築確認のみなし規定の見直し等、審査側の役割分担及び責任のあり方を検証すべき
- ・構造設計一級建築士制度は廃止すべき
- ・設備設計一級建築士制度は廃止すべき
- ・建築士・建築士事務所について関係団体による自律的監督体制を整備すべき
- ・建築士事務所法を制定すべき

### 3 おわりに

本検討会においては平成22年3月8日以来、11回にわたり、構造計算適合性判定制度、建築確認審査の法定期間、厳罰化のあり方を中心に議論を行い、これらの検討課題に関し今後検討を行う際に考慮すべき事項等を上記の通りとりまとめた。

国土交通省には、本報告を踏まえ、技術基準検討体制の整備や制度見直しの検討などに早急に取り組むことを強く求める。

なお、建築基準法の現状が現在の建築設計や施工のあり方に適合しておらず、建築基準法を抜本的に見直すべきとの意見や、建築設計技術の進歩を促進させる法規制のあり方や、既存の建築ストックの有効活用・地球環境問題対応が社会的要請となっている中での建築物の品質に関するコントロールのあり方など、建築物の質の確保を推進していく仕組みのあり方を検討する必要があるとの意見もある。また、建築に携わっている方々からは、現在の建築基準法が望ましい形にはなっていないとする声が聞かれる。

しかし、法規制にはその継続性が求められており、現実に日々の建築設計や施工が現在の建築基準法をはじめとする法体系に基づいて行われているため、建築基準法の抜本的見直しは多くの困難を伴うことも事実である。

このような状況のもと、安全な建築物が造られるために、建築物の構造等に関する最低基準を定めている建築基準法を、さらによりよいものへ抜本的に見直すためには、どのような障壁があるのか、どのような形で検討を進めるべきか、時代の変化に合わせて今後どのような形に見直していくのか、少なくともそのロードマップを早急に策定することが必要である。また、その際には、建築関係者のみならず、多くの英知を集めて策定すべきである。

# 全国ネットの新ホームページについて

建築士 橋本 頼 幸 (大阪)

## 1 全国ネットホームページリニューアル

これまで岩城穰弁護士が作成してこられたホームページを、京都ネットのホームページを作成された実績のある「株式会社日本情報化農業研究所」に依頼し、リニューアルをいたしました。また、リニューアルにあわせてドメインwww.kekkan.net

netを取得しました。既に、当該アドレスに全国ネットのホームページを見ることができます。

また、新しいドメインに、地域ネットのホームページを順次移行していくことが総会において承認されています。現在は、京都ネット（www.kekkan.net/kyoto）と関西ネット（www.kekkan.net/kansai）は、移行しております。

欠陥住宅全国ネットは、欠陥住宅被害の救済と予防を目的として結成された、  
弁護士・建築士・研究者・市民による幅広いネットワークです。  
現在12の地域ネットが全国を網羅しています。

欠陥住宅全国ネット

欠陥住宅被害全国連絡協議会

サイト内検索

欠陥住宅の救済と予防をめざす弁護士・建築士・研究者・市民の全国ネットワーク

HOME 欠陥住宅全国ネットとは 欠陥住宅とは 欠陥住宅に関する情報 お問い合わせ

北海道 東北 関東 甲信越 北陸 北海 中国・四国 九州 神戶 京都 関西 東海 和歌山

各ネットがカバーする地域

新着情報

- 2010.11.29 欠陥住宅被害全国連絡協議会第29回北九州大会

新着情報一覧

ふぉあ・すまいる

- ふぉあ・すまいる 第1号 1999.05.20 発行
- ふぉあ・すまいる 第25号
- ふぉあ・すまいる 第16号

ふぉあ・すまいる最新号

- 「ふぉあ・すまいる」創刊にあたって 代表幹事 上野勝代（京都・京都府立大学教授）
- 欠陥住宅被害全国連絡協議会の活動報告 事務局長 吉岡和弘（宮城・弁護士）
- 第6回和歌山大会特集 - 和歌山大会に参加して
- 第6回和歌山大会アピール 「住宅品質確保促進制度（旧住宅性能表示・保証制度）についてのアピール」
- 和歌山ネット結成報告 生駒義範（和歌山・建築士）
- 勝訴判決紹介 構造の安定性に欠ける土地付建売住宅に売り値を上回る賠償判決（大阪地裁平成10年7月29日判決） 澤田和也（大阪・弁護士）
- 住宅品質確保の促進等に関する法律案 齋藤拓生（宮城・弁護士）
- 欠陥住宅関西ネット活動報告 岩城穰（大阪・弁護士）
- 全国ネット第7回広島大会にご参加を 石口俊一（広島・弁護士）
- 欠陥住宅被害全国連絡協議会第7回大会（予定）
- 編集後記

新着情報

- 2010.11.29 欠陥住宅被害全国連絡協議会第29回北九州大会

新着情報一覧

各地域ネットの情報

- 京都ネット
- 2010.06.08 欠陥住宅全国ネット大会の資料集の配布（有償）

京都ネットのサイトへ移動



移行することのメリットは、地域ネットが負担しているサーバ保守料を軽減できることに加えて、一般の人からも地域ネットが集まって全国的に活動していることをアピール

することができます。また、少し手間はかかりますが、地域ネットで更新をすると全国ネットに情報をリンクすることもしやすくなります。もちろん、今まで通り地域ネットが独自のホームページ運営をすることも可能ですが、今後順次、限度メイン配下にまとめていくことに協力下さい。

ドメイン取得にあわせて、地域ネットの窓口メールを「@kekkan.net」で作成することも可能です。窓口メールの担当者が変わってもアドレスを変える必要はありません。

## 2 ホームページ保守費用について

ドメイン登録費用と初期登録費用と1年間(2010/08/11~2011/08/10)の合計は24,570円でした。レンタルサーバは、ディスク容量が120GBです。2年目以降のドメイン料金と外部サーバレンタル費用は約3万円の見込みです。

地域ネットから全国ネットのサーバに引っ越しして、これらの経費を均等割することでホームページなどにかかる費用を減らすことが可能です。仮に12の地域ネットすべてで約3万円の経費を均等に割り振ると年間2500円の負担になります。

詳細な地域ネットの費用負担については、全国ネットサーバの利用状態に応じて、年度ごとに事務局で協議の上、決定します。

## 3 全国ネットホームページの内容

全国ネットホームページの情報は原則として以下のコンテンツを想定しています。

- 1 地域ネットへの誘導(フロントページ)
- 2 イベントの案内と報告(全国大会・出版・講演会など)
- 3 データベース

(あくまでも検索サイトで引っかかることが目的なのでのふおあすまいるや判例集の目次程度を文字ベースでアップしておく程度の緩やかなもの)

その他必要があれば、当方までご連絡下さい。

## 4 全国ネットロゴ

全国ネットのロゴを以下のように作成し、承認を得ました。今後ホームページを更新するときやふおあすまいる等の印刷物などに使うなどを想定しています。

### ロゴのコンセプトについて

- 日本語表記でわかりやすく
- あまり“欠陥住宅”をイメージしないように
- 現在制作中のホームページのクラスキームをベースに



# 勝つための鑑定書づくり

建築士 箕原 信樹 (福岡)

欠陥住宅被害全国連絡協議会  
第29回北九州大会

勝つための鑑定書づくり

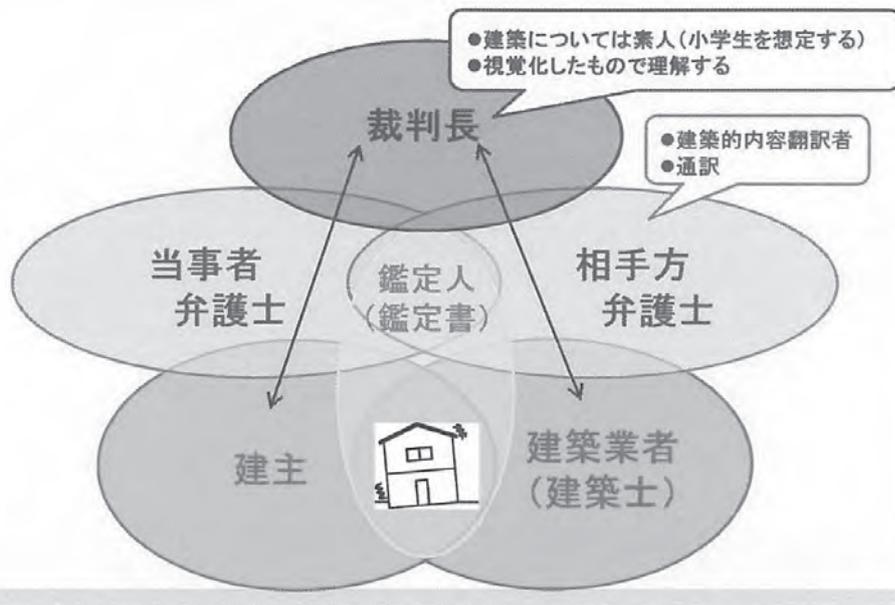
鑑定書をつくる建築士と  
欠陥住宅に取り組む弁護士の方へ



九州ネット 建築士 箕原信樹  
平成22年12月5日



## 鑑定書は誰のために書く



## 各役割

### □ 裁判長

提出されたものを裁判長の目(頭)で白黒に分ける

### □ 弁護士

法律的解釈を加え、建築的な問題内容を翻訳して裁判長へ伝える

### □ 鑑定人(建築士)

欠陥問題を客観的、中立的なものとして分析し、建主からも業者からも何をいわれてもゆるぎないものとする

## 鑑定書として何をはっきりさせれば良いのか！

### ➤ 欠陥現象と発生原因を明確に分けること

→ 出来る限り根本的原因にまでたどり着くこと

- 発生原因のうち建築基準法違反が明確なものはどれとどれ？
- 欠陥被害(補修費用額)が最も大きいものはどれか？その順は？
- 発生原因を作ったのはだれか？責任があるのか？
- 欠陥現象の進行状況と進行する理由(発生原因の主要素)
- 建築生産システム(行政手続を含めた)との関連性

### 補修

- 補修方法はあるのか……適正な補修方法
- 補修の範囲……どこまでの欠陥現象をカバーできるか

## 裁判長にわかってもらうためには・・・①

### □ 裁判官の弱点

1. 建築は素人
2. 理系的論理展開は理解できない
3. 数式は計算出来ない
4. 図形は理解出来ない
5. 立体はほとんど理解不能

## 裁判長にわかってもらうためには・・・②

### □ ではどの様にして対応したら良いか？

1. 客観的に、中立に(科学的に)  
◎事実をそのままに記録する
2. メカニズム図などにおき替える
3. 計算結果を図として比較する
4. 問題要素を抽出し、それだけに絞った絵にする
5. 3D化して可視化する

## 弁護士の役目

### □ 勝つための準備書面を作ること

鑑定書の中では書けないこと

- 除斥期間
- 法的面からの構築

### □ 建築的問題内容を法的に翻訳すること

鑑定書の内容を理解していること

### □ 建主の主観的な意見を整理すること

気持ちを落ち着かせる

## 接着剤としての建築用語の理解のために



法律実務家のために  
ひと目でわかる 欠陥住宅

篠原信樹  
幸田雅弘  
〔編著〕

- 目で見てわかるイラスト入り
- 最低限理解しておいて欲しい内容に絞っています

毎回勝つための鑑定書づくりの報告が積み上げられてきました。今までは欠陥住宅に関わる専門家の建築士に対して話がされてきました。ずいぶん充実した内容になっています。また、法律的には弁護士の取り組みによる多くの勝訴判決事例によって充実してものになってきました。しかしながら、建築のことを殆ど解ってはもらえない裁判

官を筆頭に建築の素人に如何に解りやすく伝えるためにはどの様にしたらいいのか、私の手掛けた400件程の案件のなかで私なりに工夫をしたものを取り上げてまとめてみました。どれ一つとして同じものは無く、伝えたいポイントを絞り込みそれなりの工夫が必要です。

## 建築基準法見直し問題についてのアピール

国土交通省は、今般、建築基準法の見直し検討会（以下「検討会」という。）を設置し、構造計算適合性判定制度の対象範囲、建築確認審査の法定期間、厳罰化を中心に、平成18年6月の建築基準法改正（以下「平成18年改正」という。）の見直しを検討し、本年10月までに、意見のとりまとめを行った。

検討会の意見の骨子は、次のとおりである。

### ① 構造計算適合性判定制度の対象範囲

各構造計算ルート of 審査の難易度に対応して対象外とすることが可能な範囲等について精査を行うため、早急に技術的検討を行う委員会を設置し、当該委員会における検討結果を踏まえ、制度見直しを検討する必要がある。

### ② 建築確認審査の法定期間

平成22年6月の運用改善後の実態を検証したうえで、法定期間短縮の是非について判断すべきであり、現時点では、短縮の必要はない。

### ③ 厳罰化

厳罰化（法定刑の引き上げ）の是非に関しては、他制度における罰則の水準や行政処分による制裁の効果等を検証して判断すべきであり、現時点で、直ちに厳罰化を行う必要はない。

### ④ 抜本の見直しの必要性

安全な建築物が造られるために、建築物の構造等に関する最低基準を定めている建築基準法を、さらによりよいものへ抜本的に見直すことが必要である。

検討会については、当初は、耐震偽装事件の発生を契機として、建築物の安全性についての最低基準である建築基準法令の遵守を実現することを目指した平成18年改正の趣旨を後退させるような意見のとりまとめが行われるのではないかと危惧されていたが、最終的には、平成18年改正の趣旨を堅持すべきであるとの意見も尊重され、上記のようなとりまとめとなったことは、一定程度評価することができる。

しかしながら、検討会のとりまとめは、基本的には、平成18年改正を含めた建築基準法の抜本の見直しの必要性を求めており、それを受けて、構造計算適合性判定制度関連技術検討委員会が設置され、構造計算適合性判定制度の対象範囲の見直しに着手しており、平成18年改正の趣旨が後退することが依然として危惧される状況にある。また、小規模な木造戸建て住宅（4号建築物）に係わる確認・検査の特例廃止、既存不適格建築物対策等々未解決の問題も少なくない。

当ネットは、本年5月の緊急アピールで求めたとおり、建築基準法の見直しの検討にあたっては、平成18年改正の趣旨を堅持しつつ、業界団体の利益・都合ではなく、安全で快適な住宅の取得を希望する国民の要望を最優先した議論を行うことを改めて強く求める。

2010年（平成22年）12月5日

欠陥住宅被害全国連絡協議会 第29回北九州大会 参加者一同